

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

9

SEPTEMBER
2021

〔巻頭特集1〕

リニア中央新幹線の開業で
日本の未来はどう変わる
（日本の大動脈、東海道新幹線とリニア中央新幹線）

〔特集2〕

土地利用規制法の制定と
不動産取引への影響

〔特集3〕

マンションオーナーの
管理トラブル体験録

〔不動産トラブル事例と対処法〕

定期借家契約の
借地借家法38条2項の
事前説明に関するトラブル



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

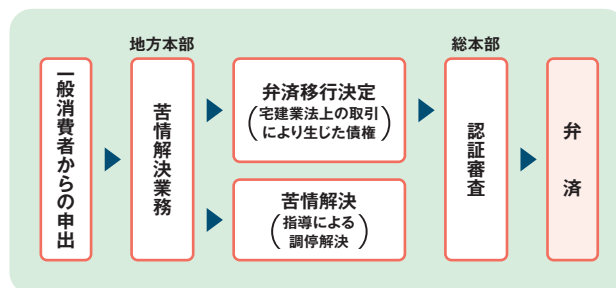
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が 売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 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。



(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

リニア中央新幹線

最高時速500kmで走行し、東京・名古屋・大阪間を約1時間で結ぶ磁気浮上式リニアモーターカー。現在の新幹線の約2倍のスピードを誇るそのインパクトは、経済波及効果はもちろん、ポストコロナの新たな生活様式を支え、時代を変える契機になることが期待されている。写真はリニア実験線での走行試験の様子。

02 保証のお知らせ

特集 1

04 リニア中央新幹線の開業で
日本の未来はどう変わる
～日本の大動脈、東海道新幹線とリニア中央新幹線～

特集 2

08 土地利用規制法の制定と
不動産取引への影響

弁護士 升田 純

特集 3

10 マンションオーナーの
管理トラブル体験録

住宅ジャーナリスト 殿木 真美子

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 売主の履行の着手

弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 貸ビルテナントの破産と法的処理

弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 相続により取得した空き家の
譲渡所得の特別控除について

公認会計士・税理士 野田 優子

<賃貸管理ビジネス>

18 情報発信力を高めて、オーナーとの関係を築く

ideaman 今井 基次

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

20 宅建業法 自ら売主制限

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<不動産トラブル事例と対処法>

22 定期借家契約の借地借家法38条2項の
事前説明に関するトラブル

不動産適正取引推進機構 中戸 康文

<物件調査のノウハウ>

24 宅建業者が通常行うべき調査業務とは?

不動産コンサルタント 津村 重行

その他

26 協会からのお知らせ

29 地方本部の動き

30 新入会員名簿

31 NEWS FILE

リニア中央新幹線の開業で 日本の未来はどう変わる

～日本の大動脈、東海道新幹線とリニア中央新幹線～

日本の大動脈として経済の発展に寄与してきた東海道新幹線も開業から半世紀以上がたちました。その東海道新幹線と並んで東京・名古屋・大阪の三大都市を結び、これからの日本を支えていくと期待される「リニア中央新幹線」。現在各地で建設が進められているこの超高速鉄道は、私たちの暮らしや経済にどのような影響を与えるのでしょうか。

高度成長期、人々の生活を大きく変えた東海道新幹線

前回の東京オリンピックを知っている世代は、“夢の超特急”と聞いて、鼻の丸い愛らしい姿の東海道新幹線0系を思い起こす方が多いのではないのでしょうか。国鉄時代の1964年、東京オリンピックの開催に合わせて開業した東海道新幹線。当時の鉄道技術では革新的だった“0系”が登場し、それまで6時間半かかっていた東京―新大阪間を4時

間で結ぶことが可能になりました。最高速度時速210kmで走る新幹線は地方経済にも大きな影響を与えることになり、企業や工場の地方への誘致などに加え、観光などさまざまな産業に変革を起こしました。お盆や正月の休みに家族そろって帰省する姿が風物詩となったのも新幹線が、私たちの暮らしに与えた影響のひとつかもしれません。

さらなるサービス向上を目指して進化した新幹線は、1992年に第二世代の幕開けといえる300系のぞみ号が誕生。最高時速270km、東京―新

大阪間の所要時間は2時間半に短縮されました。現在は2020年に登場したN700Sが、安全性、安定性、快適性、環境性能など最高レベルの技術で運行しています。

新たな超高速鉄道 「リニア中央新幹線」

このように、進化し続ける東海道新幹線とともに、これからの超高速鉄道として期待されているのが、「リニア中央新幹線」です。その開発の歴史は古く、東海道新幹線開業前の1962年にはすでに研究開発を開始しています。

1977年に宮崎実験線で始まった超電導リニアの試験走行。1997年には山梨に場所を移し、試験走行を積み重ねてきました。2013年に、それまでの18.4kmから42.8kmに距離を延ばした実験線で、L0系車両でより営業運転に近い形での走行試験を再開。現在、営業線に必要な技術開発はすでに完



高成長期の象徴でもあった初代新幹線0系



快適性や環境への適合性を高めたN700S (画像提供: JR東海)

リニア開業を機に 持続的に発展するまちを目指して

—岐阜県中津川市

リニア中央新幹線の開業は、東京－名古屋－大阪という3大都市圏を短時間で結び、人、モノ、情報の活
発な交流を生み出し、高度な巨大都市圏を誕生させ、経済活動の効率性が高まると期待されます。そこで
このページでは「リニア開業」を心待ちにしながらまちづくりに着手する、ある都市を紹介していきます。

交通の便向上と同時に 産業の活性化にも期待

人口76,695人(2021年7月末現在)、岐阜県南東部に位置し、豊かな自然に囲まれた中核都市・中津川市(岐阜県)。同市はいま、「誰もが住みたい、住んでみたいと思うまちづくり」に官民一体となって邁進しています。そのきっかけとなったのが、リニア中央新幹線の中間駅の選定でした。駅が建設されることで首都圏や大阪都市圏と結ばれ、全国各地を短時間で往来できるようになります。これは単に交通の便が良くなるだけではなく、市民の暮らしの幅を広げるとともに、各地との交流を増大させることで、産業が活性化することも意味しています。また、同市は車両基地の建設が決定し、市の知名度アップ、企業・機関の立地促進や雇用の拡大など、期待は大きく膨らんでいるといえます。

そもそも中津川市がリニア中央新幹

線の中間駅に選定されたのは、ちょうど10年前の2011年。誘致活動に関して市職員に話を聞くと「市議会が特別委員会を設置し、他の市町村議会や経済団体などとの連携を図りつつ、関係機関への陳情要望活動や懇談会開催など積極的な活動を推進してきました。また、2000年には、市民レベルでの停車駅誘致に取り組む『リニア中央新幹線建設促進中津川市民の会』(現在は『リニア中央新幹線まちづくり推進中津川市民の会』)が設立され、経済界、行政と連携した取り組みが進められてきました」とのこと。加えて「経済界の取り組みとしては、リニア中央新幹線の早期建設と東濃東部への停車駅設置の促進を目的に『東濃東部リニア停車駅誘致期成同盟会』や、『リニア中央新幹線岐阜東濃駅設置促進協議会』が設置され、東濃地域全体が一体となり、リニアの早期建設と東濃地域に停車駅の設置を促進する運動が進められました」と話します。ちなみに東濃地域とは、岐阜県南東

部の地域を指し、一般に多治見市、土岐市、瑞浪市、恵那市、中津川市がある地域をいいます。中間駅に選定された時のことを聞くと「1県1駅の方針により、県内では当市がその候補地として選定されたことは光栄であり、岐阜県の新たな東の玄関口として、リニアの効果を活かした広域の拠点づくりに取り組んでいきます」と意気込みを語っています。

市民とイメージを共有し リニア開通後の姿を描く

「リニアのまちづくりを成功させるには、関係団体や地域・地権者の皆様をはじめ、市民一人ひとりのご理解とご協力が不可欠」と話す中津川市。その言葉を裏付けるかのように、広報誌や市のホームページで「夢の実現へリニア中央新幹線」の連載をスタートさせています。これは、リニア中央新幹線の計画概要やリニアを活用したまちづくりの取り組みなどの情報を市民に伝えるために

作られたもので、中間駅に中津川市が選定されるより前の2010年2月に、記念すべき1回目が掲載されています(2021年7月13日時点で、101回)。その中には、「魅力ある駅周辺整備を探る」といった記事を企画し、九州新幹線「筑後船小屋駅」「新鳥栖駅」、北陸新幹線「糸魚川駅」、上越新幹線「本庄早稲田駅」、北陸新幹線「飯山駅」のまちづくり記事を掲載。理由を聞く



リニア中央新幹線の岐阜県駅が整備される地域・中津川市千旦林。



東山道、中山道、飛騨街道など交通の要衝として栄えた歴史を持つ。

【図1】中津川市が掲げる「市民みんなで取り組む重点プロジェクト」

重点プロジェクト	策定後から現在の取り組み状況
① 体験のまち “なかつがわ”においてんさい プロジェクト	関係事業者や団体の協力のもと「体験・滞在型観光」を企画・実施。外国人観光客に対しては日本文化体験事業として琴や三味線などの演奏体験等を実施（現在はコロナウイルス感染症拡大防止のため実施せず）。また、インフルエンサーや海外メディアを活用した幅広い情報発信の強化及び誘客ツールの言語対応を展開。ボランティアガイドの人材育成と体制強化としてボランティア団体へ養成講座を実施するなど、おもてなし力の向上を図るとともに、当市の観光コンテンツの向上と充実、観光地活性化事業を実施。
② いろんなもの誘致 プロジェクト	リニアによる高い交通利便性を持つ新たなビジネス拠点として、リニア岐阜県駅近接に新たな事業用地の開発を計画。企業の本社機能や研究開発機能などの移転・設置を目指して、企業立地動向アンケート調査により誘致の働きかけを行っている。市内に事業所を新設、移設、増設する事業者には県内トップクラスの奨励措置により支援を実施し、新たな雇用の確保と若者の地元定着を図っている。昨年は市長のトップセールスにより、中津川市内へ企業の研究開発機能を誘致した。
③ なかつがわで暮らそう プロジェクト	中京圏のイベントに出展し、「東濃松」から生まれる産直住宅のPRを行った。メディアを活用した広報・プロモーション活動については、SNS等による情報発信を行っており、移住定住者の住宅確保のために、住宅取得等の支援に取り組んでいる。また、田舎暮らしが体験できる体験住宅の整備、運営するNPO団体への支援を実施。
④ リニア車両基地を活かそう プロジェクト	中津川市には、全国で唯一の工場機能を有する貴重なリニアの車両基地が設置され、車両基地周辺はリニアが低速走行する数少ないポイントとなる。また、既存新幹線の車両基地では、見学ツアーや施設開放イベントの開催などにより多くの見学者が訪れることから、観光資源にもなっている。したがって、中部総合車両基地の整備にあたっては、産業観光資源として有効に活用できるよう配慮することをリニア中央新幹線建設促進岐阜県期成同盟会※からJR東海に対して働きかけている。 ※中央新幹線に関係する県、市町村及び賛同団体で組織する団体
⑤ 『癒し』の駅前づくり プロジェクト	「リニア岐阜県駅周辺デザイン会議」を立ち上げ、駅周辺の施設配置や空間デザインについて、検討を進めており、デザイン会議の中でコンパクトな機能整備、自然・景観と調和した空間整備、文化や産業など地域の魅力の発信、多様な交流の場の創出の内容を盛り込んだ検討を行っている。また、リニア岐阜県駅に直交する一級河川千旦林川の整備について、「かわまちづくり計画」を策定しており、地元と協働しながらまちづくりを推進していく予定。

※「中津川市リニアのまちづくりビジョン」を元に作成

と、「リニア岐阜県駅（仮称）周辺のまちづくりをどのように進めていくか検討していく中で、市民の皆様にも駅や駅周辺整備についてイメージしていただくために、各地の新幹線駅を活用したまちづくりを紹介させていただきました」と答えています。

長期的ビジョンを掲げ 市民とつくる魅力あるまち

2013年には、「中津川市リニアのまちづくりビジョン」を策定。この件に関して同市は、人口減少、少子高齢化という厳しい時代を迎えるなか、千載一遇のチャンスであるリニア開業をまちづくりに活かし、持続的に発展する中津川市をつくっていかなくてはならない。また、『1県1駅』の方針のもと、駅が立地するまち

として、リニアの波及効果を県全域はもとより県境を越えた周辺地域に行き渡らせる広域的な役割がある」と答えています。そのため、リニア時代を見据えたまちづくりの考え方や施策の方向性を示し、官民一体となった取り組みを進めることを目的に市民、経済界、国・県などの各界各層の参画を得て、本ビジョンを策定したといいます。そして、リニアの波及効果をいかすための取組みは多岐にわたりますが、効果を高めるには個々の政策を単独で展開するのではなく、戦略的に結びつけることが大切であると。そのため、先行的、優先的に進める施策をパッケージ化し、「市民みんなで取り組む重点プロジェクト」【図1】と位置づけ、市民一丸となって取り組みを進めています。

プロジェクト①～③では交流の促進

により地域活性化の観点から「体験・滞在型観光の推進」「多様な機能の誘致」「移住・定住、二拠点生活の促進」を、④では新たな地域資源を活用するという観点から「車両基地の活用」、⑤ではシンボルとなる駅を作るという観点から豊かな自然や景観に恵まれた「癒しの駅前づくり」がプロジェクトの指針となっています。

すでに進められている取組みは、開業効果などを見極めながら段階的に進めるとともに、将来にわたって中津川市の魅力や暮らしやすさを高めていけるよう50年、100年と長期的に取り組んでいくそうです。東京と大阪のほぼ中間に位置する中津川市。壮大なビジョンのもとつくられるまちづくりによって、どのような姿に中津川市は生まれ変わるのか。今から楽しみが尽きません。

土地利用規制法の制定と不動産取引への影響

弁護士 升田 純

今年6月に成立した「土地利用規制法案」。

宅建業者にも少なからず影響があるとされているその内容について、

規制の背景や土地の売買に関わること、予想される課題・影響などをまとめました。

土地利用規制法の制定と その背景事情

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律(土地利用規制法。以下「本法」)が、2021年6月16日に成立しました。施行日は現在未定ですが、公布日から1年3カ月以内に、一部は1年以内に施行されることになっています。

本法は、日本の安全保障環境の変化を踏まえ、重要施設の周辺、国境離島等の周辺における土地等の利用状況の調査、利用の規制等を行う法律です。本法が指摘するような土地の利用規制等は、戦前は外国人土地法等によって行われてきました。戦後も同法自体は存続したものの、適用されない事態が生じていました。その後、国内の場所・施設を問わず、外国人等による土地の所有等は自由に行われるようになってきましたが、従来から問題が指摘され、この20～30年は国の安全保障、重要な施設の防衛、離島の防衛、重大な犯罪等の緊急事態が現実には発生しています(拙稿「外国人の日本国内の土地取得と土地法制度上の根本問題」土地総合研究

2014年秋号 https://www.lij.jp/html/jli/jli_2014/2014fall_p094.pdf)。

バブル経済の崩壊後、日本の土地は価格が下落し、高齢化の急激な進行等によって全国各地で放棄地、所有者の不明地等が増加しています。さらに、日本の土地が様々な目的で買われる時代になったこと等から、国の安全保障等を阻害するおそれのある土地の所有、取引が懸念されるようになってきました。

日本の私有地は、当然のことながら国土の必要不可欠な一部です。しかし、現代社会においてはこの重要な認識が忘れられているかのような事態も見受けられます。

土地利用規制法の概要と 不動産取引との関係

本法の概要を不動産取引に係る分野を中心にして紹介すると、下記の規定が挙げられます。

- 本法の適用範囲は、外国人、外国法人のみを対象とするものではないこと
- 本法による防止の対象は、重要施設の周辺の区域内及び国境離島等の区域内にある土地等が、重要施設または国境離島等の機能を阻害する行

為の用に供されることであること

- 規制の対象となる地域として、注視区域、特別注視区域が指定されること(5条、12条。なお、特別注視区域は、注視区域のうち特定重要施設、特定国境離島等がある場合に指定され、その区域は、注視区域の変更に連動します。12条6項)
- 対象不動産は土地と建物であること
- 注視区域に指定された場合、土地等利用状況調査(6条)のための利用者等関係情報の提供(7条)、報告または資料の提出(8条)、土地等の利用者に対する勧告及び命令(9条)、損失の補償(10条)、土地等に関する権利の買入れ(11条)の各規定による規制を受けること
- 特別注視区域に指定された場合、注視区域の規制のほか、土地等に関する所有権等の移転等の届出(13条)の規定による規制を受けること
- 規制の違反者、違反の行為者の属する法人について罰則を課すること(25条ないし28条)

これらの諸規定のうち、注視区域における規制をより具体的にみると、6条、7条の場合、利用者等が直接義務を負うものではなく、調査等の対象になるこ

と、8条の場合、利用者等関係者は調査のための報告、資料の提供を求められることがあること、9条の場合、内閣総理大臣は、第一段階として、前記の機能阻害行為の用に供し、または供する明らかなおそれがあると認めるときは、土地等の利用者に対し、土地等を当該行為に供しないこと、その他必要な措置を勧告することができ、正当な理由がなく勧告に従わなかったときは、その者に対して当該措置をとるべきことを命ずることができること、10条は、前記勧告また命令を受けたときは、損失の補償を受けることがあること、11条は、勧告等があり、土地等の利用に著しい支障を来すこととなるときは、土地等の所有者が時価による買入れの申出をすることができ、特別の事情がない限り、買入れることになるというものです。他方、特別注視区域における規制をより具体的にみると、注視区域の規制を受けるほか、13条は、特別注視区域にある土地等につき一定の小規模のものを除き、土地等の所有権の移転等の契約（予約を含むが、例外も予定されている）を締結する場合には、当事者は、事前にその氏名等、所有権等の種別・内容、利用目的等を内閣総理大臣に届け出ることが義務づけられ、その届出の内容の真偽が調査されるというものです。

土地利用規制法の機能と今後の課題

本法は、国土のうちの国の安全保障等に関する重要な土地等につき注視区域・特別注視区域を指定し、注視区域においては土地等の利用者等に利用規制を課し、特別注視区域においては、この規制に加え、所有権等の契約の締結の際に事前に届出義務を課し、場合によっては罰則を科すことも定めるものです。このことは、これらの区域における不動産の取引において影響を及ぼすものです。本法の定める土地等の所有権、利用権に対する規制は、その必要性・内容・程度に照らすと、土地の公共性、公共の福祉のための内在的な制限で、合理的なものであり（憲法29条2項、民法206条参照）、従来野放図に放置され、後手に回っていた問題に対して必要な最少限度の規制を定めたものです。

今後、本法の制定の背景になった流動的な国際環境等にさらに重大な変化が生じる等した場合には、迅速な適用だけでなく、必要な法改正によつて的確、柔軟な対応ができるようにすることも課題です。本法は、必要な規制の第一歩であり、過大な制限ではなく、遅ればせの規制であるといえます。

土地等の取引においては、取引に関与

する事業者としては、まず、安全保障等に関する地域に注目しつつ（国境の島部、本州等4島の海岸線、自衛隊等の施設等）、**注視区域、特別注視区域を確認し、取引の当事者が誰であるか等を確認した上で、これらの区域内において前記内容の利用制限、所有権等の契約締結前の届出規制があることを説明することが必要かつ重要**になります。なお、本法は、通常の社会生活、社会活動、経済活動を行う者にとっては何らの制限、制約はありません。

土地等の取引の当事者の中には、名義貸し、ダミーの利用、取引目的等の虚偽の説明、利用状況の偽装、違法行為の仮装等が行われる可能性が相当にあるため、**不動産の事業者としては、取引の目的・内容、当事者の属性、土地の所在、周囲の状況等の事情を様々な方法で確認し、適正な取引であるかを判断することが必要**になります。当事者が安易に不正な取引、利用を行った場合には、これに加担したものとして責任が問われる可能性があります。

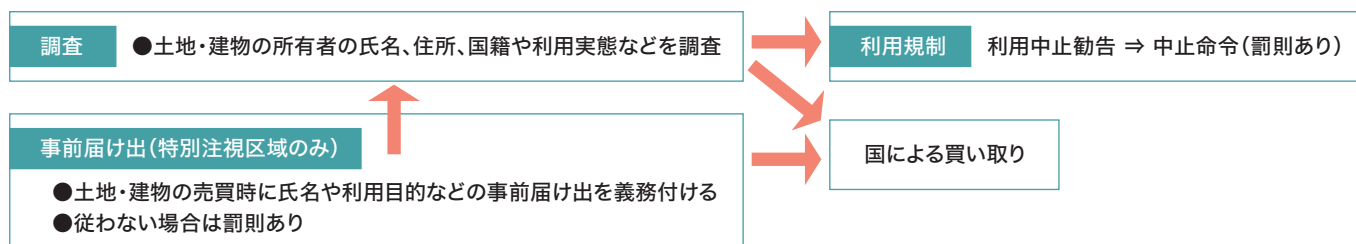
升田 純

升田純法律事務所 弁護士

第一東京弁護士会所属。74年農林水産省入省、77年東京地裁判事補、最高裁判所事務総局総務局局付、福岡地裁判事、福岡高裁職務代行判事、東京地裁判事、法務省民事局参事官、東京高裁判事を経て、97年退官。弁護士登録。聖心女子大学教授を経て中央大学法科大学院教授。

対象区域の枠組みと法案の概要

注視区域		特別注視区域	
重要施設の周辺	自衛隊、米軍基地、海上保安庁の施設、空港・原発などの重要インフラ	特定重要施設周辺	司令部機能、警戒監視機能を有する自衛隊の駐屯地・基地など、特に重要性の高い施設周辺の土地や国境・離島
国境・離島など	国境離島や有人国境離島地域を構成する離島	特定国境離島等	領海の基点となる無人国境離島



マンションオーナーの 管理トラブル体験録 ～賃貸入居者が死亡した場合の対応～

賃貸住宅のオーナーにとって、今最も怖いものの一つが入居者の孤独死だと思います。単身の入居者が亡くなった場合どうすればいいのか、オーナーはもちろん、管理会社さえもそのノウハウを詳しく知っている人は少ないでしょう。それぞれに様々な事情があり、その分、解決策も多岐にわたるものと思われますが、参考として実際に入居者の死亡によりトラブルに見舞われた事例をご紹介します。

住宅ジャーナリスト 殿木 真美子

帰らない入居者

オーナーチェンジで賃貸併用住宅を取得して十数年。賃貸物件を管理していると、様々なトラブルに見舞われます。中でも大変だったのは数年前のとある事件でした。1DKに住むSさんが、救急車で運ばれたまま4カ月間も帰って来なかったのです。

Sさんは、オーナーチェンジ前から当物件に住む最古参の1人で70代前半。私たち家族が越してきた時はまだ仕事もしていて、保証人欄には息子さんの名前がありました。同じく最古参であり生活保護で暮らしている60代の女性・Wさんの話によると、昔離婚をされたそうです(実は、このWさんが後々超重要人物になります)。

時が経つうちにSさんは会社を辞め、息子さんと喧嘩をして保証人から外れることになったため、保証会社を利用してもらいました。あまり外出をしなくなったからか足腰が弱り、3階の部屋に行き

来するのがつらそうでした。また、「病気になったので仕事ができない。生活保護をもらうにはどうしたらいいか」とWさんに相談していたとのことでした。

ちょうど1階のWさんの隣の部屋に空きが出て、リフォームをしようと思っていたところだったので、リフォームが済んだら1階に移ってはとSさんに提案してみました。とてもうれしそうに承諾してくれたのを覚えています。契約書を交わし、後はリフォームが終わるのを待つだけとなっていたある日、突然家の前に救急車が止まり、その日からSさんは帰って来なかったのです。

個人情報保護法の壁

Sさんが救急車で運ばれたのは7月下旬。しかし、リフォームが完了しても、いつまで経ってもSさんは帰って来ません。Sさんの部屋から食べ物が腐っているような臭いがするし、虫も大量発生しました。何とか本人に部屋への立ち入り許可をもらえないかと手を尽くすこと

にしました。

まず、管理会社から自治体の生活支援課に連絡してもらいました。答えは、「確かにSさんを担当しているが、個人情報なので何も教えられない」とのことでした。以前保証人だった息子さんは、「自分は相続放棄したから一切関係ない」。また、入院しているであろう病院からも、個人情報保護のため教えられないと言われてしまいました。

痛かったのは、1部屋だけならまだしも、1階と3階の2部屋が膠着状態になってしまったことでした。銀行に貯えがあったのでしょう、幸いSさんからの家賃の振り込みは続いていました。けれど、これがかえって「Sさんは長期入院している」と私たちが思い込んだ原因でもありました。

とうとう11月になり、直接生活支援課に連絡をしましたが、やはり個人情報なので教えられない、の一点張り。しかし、こちらも本当に困っているので事情を説明して食い下がりました。行政の返答は以下のようなものでした。

Sさんは入院直後に亡くなっていて、元妻と息子に面会したが「遺骨もない、相続は放棄する、誰にも何も言わないでくれ」と言われた。そして「生活支援課としては、対象者が亡くなった時点で仕事は終わりでもう関係ない」とのこと。私は不動産投資を個人事業としてだけでなく、社会貢献の一環と考え、高齢者や生活困窮者の入居も断らずにやってきました。ひと言、亡くなったことを教えてくれるだけでよかったのに……、と悔しい思いでした。

結局、その後保証会社に連絡をして、費用はすべて会社持ちで遺品を全部引き払ってもらうことができました。しかし、息子さんが相続放棄したと言っても、相続権のある人がほかにいるかもしれないし、電話で、しかも又聞きしただけの内容で、処分を進めてしまっているのか、賃借権や残置物の所有権はどうなってしまうのか、色々と悩みました。保証会社によると、最近は単身者の遺品処分が非常に増えているようで、何かトラブルがある場合に備えて3カ月ほど遺品をレンタルルームなどに保管しておくとのことでした。何となくしっくりこない、グレーゾーンでの解決となりました。

もしも何も知らなかったら……

今回のケースでは、本人が救急車を呼び病院で亡くなったこと、保証会社が入っていたこと、そして特にWさんがSさんと交流をしてくれていたことで、最悪のケースは免れました。もしも、Sさんが生活保護受給者となったことなどを知らなかったらと想像するとぞっとします。オーナーとして入居者の情報がある程度把握しておくことは、とても大事なことでと再認識させられた一件でした。また、生活保護受給者のケースでは、行

政側も対応を明確にしておく必要があると考えます。

国交省および法務省が 残置物の処理に関する モデル契約条項を策定

先日、単身高齢者の居住の安定確保を図るため、国土交通省・法務省において「残置物の処理等に関するモデル契約条項※」が策定されました。賃借人が死亡した場合の契約関係を円滑に処理することができるよう、あらかじめ

「受任者」と賃借人が委任契約を結び、①賃貸借契約の解除事務、②残置物の処理事務を委任するというものです。60歳以上の単身者が入居する時を想定してつくられたもので、すでに入居している賃借人に関しては委任契約を促すことは難しそうに思われますが、高齢単身者の賃貸物件への入居拒否が社会問題となっている中で一つの道筋を示したものだといえます。

※残置物の処理等に関するモデル契約条項：
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



▲◀Sさんの残置物。物があふれかえり、食べ物が腐敗したような臭いや虫の大量発生により、近隣住戸への被害も心配された



殿木 真美子

住宅ジャーナリスト。戸建て、マンション、不動産、マンション管理、リノベーションなど住宅関連を幅広く取材。自身も1棟ものの賃貸併用住宅のオーナーとなり、不動産経営をしている。



法律 相談

Vol.65

売主の履行の着手

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

第一東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所民事弁護教官、司法試験考査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務』（大成出版社）、『民法の解説』『最新区分所有法の解説』（住宅新報出版）など。



Question



手付を受け取って中古住宅を売却しましたが、決済の前日になって買主から「手付を放棄し、契約を解除する」という通知がきました。私はすでに買主の指定した司法書士に抵当権抹消書類を手渡しています。買主からの手付放棄による契約解除に効力はあるのでしょうか。

Answer

1. 回答

手付放棄による契約解除に効力はありません。相手方が履行に着手した後は手付解除ができなくなる決まりとなっていて、ご質問のケースでは、売主として司法書士に抵当権抹消のための書類を交付したことが履行の着手にあたるからです。

2. 手付解除と履行の着手

さて、買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄して、契約の解除をすることができません。ただし、売主が契約の履行に着手した後は、手付放棄による契約解除をすることはできません（民法557条本文・ただし書き）。

手付解除における履行の着手とは「債務の内容たる給付の実行に着手すること、すなわち、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし又は履行の提供

をするために欠くことのできない前提行為をした」とこととされています（最判昭和40.11.24判時428号23頁）。

もっとも、この定義は抽象的です。どのような行為が履行の着手になるのかは、具体的な先例をみて確かめなければなりません。東京地判令和2.2.26（2020WLJPCA02268022）では、売主がすでに司法書士に抵当権抹消のための書類を交付していた事案において、買主が決済日の前日に手付放棄によって契約を解除したと主張したのに対し、履行の着手があったと認定し、手付放棄による契約の解除を認めませんでした。

3. 東京地判令和2.2.26

I. 事案の概要

（1）X（買主）とY（売主）は、平成31年2月19日、手付金300万円を支払って、代金1億990万円で売買契約（本件契約）を締結した。

（2）本件契約の契約書には、売買代金支払期日を平成31年3月28日とする、Yは所有権の移転の時期までに本件物件に設定されている担保権等の負担を除去抹消する、YはXから売買代金全額を受領した日に、所有権等の移転登記申請手続をする。本件契約に基づく登記手続はXの指定する司法書士が行う、と定められていた。

（3）Yは、平成31年3月13日、Xの指定した司法書士に対し、抹消登記手続および移転登記手続に必要な書類として、登記識別情報通知、登記原因証明情報、委任状、印鑑証明書、固定資産評価証明書、抹消書類代理受領委任状を交付した。

（4）Xは、平成31年3月27日、FAXの送信によって、手付金の放棄による解除を申し入れた。

II. 裁判所の判断

判決では、『本件契約書上、Yは、本件建物の所有権の移転時期まで

に本件物件に設定されている担保権等の負担を除去抹消し、また、Xからの売買代金全額の受領と同時に、所有権等の移転登記申請手续をするとの義務が明記されており、しかも登記手続についてはXの指定する司法書士が行う旨明記されていることも踏まえれば、Yは、売買代金全額を受領した日(売買代金の決済日)までに担保権等を抹消した上、同日には即座に移転登記申請手続をする義務を負っていたのであって、Yによる司法書士への書類交付は、Yの義務を果たすための必須の事前準備行為といえることができる。そして、本件契約における売買代金支払期日(履行期)が定められた趣旨・目的は、Yが義務を履行

するための準備をあらかじめ行い、決済日に所有権移転登記申請をすることができるための準備期間としての意味も有していたものといえることができる。

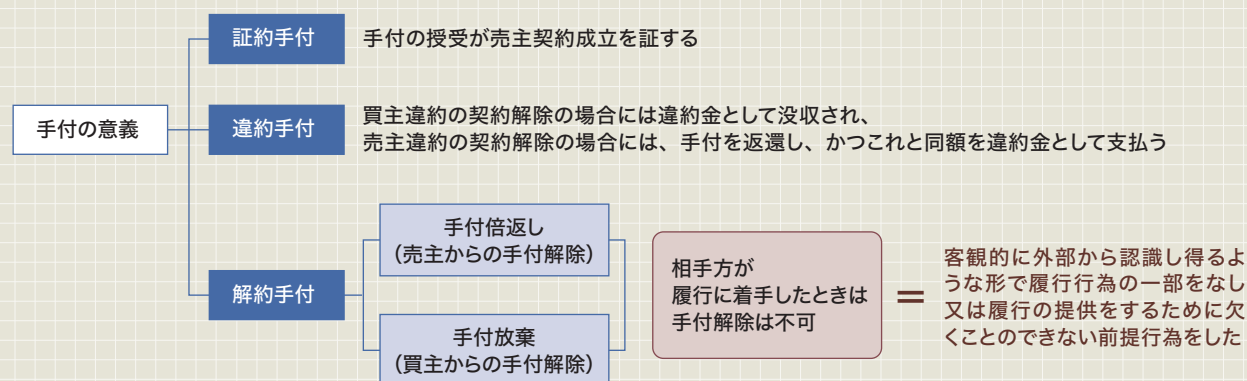
以上の事実に加え、本件契約書にはYが行うべき義務が明確に記載されているのであり、XにおいてもYが売買代金決済日の前までには登記申請手続等に関し所要の準備をすることを十分認識し、または認識し得たというべきことを踏まえれば、Yが行った前記の行為は、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をしたものといえるべきであり、Yによる履行の着手があったと評価すべきである』として、Xによる手付解除が無効とさ

れました。

4. まとめ

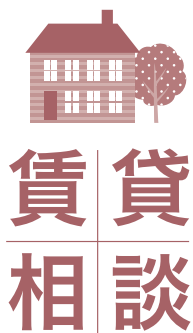
売買契約の仲介を行った宅建業者は、不動産取引の専門家として、売買の売主や買主からさまざまな相談を受けます。宅建業者であれば、誰もが履行の着手によって手付解除ができなくなることは知っている基本知識ですが、具体的にどのような行為が履行の着手になるのかの判断は、思いのほか難しい問題です。本稿で紹介したケースは、履行の着手に関するひとつの先例として基本知識に加えていただきたいと考えます。

図表 手付の意義



👉 今回のポイント

- 買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄して、契約の解除をすることができる。ただし、売主が契約の履行に着手した後は、手付放棄による契約解除をすることはできない。
- 履行の着手とは、客観的に外部から認識し得るような形で履行行為の一部をなし又は履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をしたことである。
- どのような行為が履行の着手になるのかは、具体的な先例をみて確かめなければならない。
- 買主が決済日の前日に手付放棄によって契約を解除するという通知をしたとしても、売主がすでに買主の指定した司法書士に抵当権抹消のための書類を交付していたときには、履行の着手があったものとなり、手付放棄による契約の解除は効力を生じない。



Vol.39

貸ビルテナントの 破産と法的処理

海谷・江口・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫



東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所弁護教官室付、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』『大改正借地借家法Q&A』（ともに にじゅういち出版）など多数。



当社が経営する貸ビルのテナントが裁判所で破産手続開始決定を受けたとの通知を受けました。テナントが破産したとなると、家賃の支払いもできないでしょうか、賃貸借契約は終了すると考えてよいのでしょうか。仮に終了しないとすると、当社とのビル賃貸借はどのようになるのでしょうか。

また、当社は、破産会社に対する賃貸人として、今後、どのような手続きをとればよいのでしょうか。

Answer

テナントに破産手続開始決定がなされたとしても、それによって当然に建物賃貸借契約が終了するわけではありません。破産により賃貸借の解除権を有するのは、現行破産法のもとでは破産管財人です。平成16年以前にはテナントが破産すると、民法上、賃貸人に契約の解除権が認められていましたが、現在では当該民法の規定は削除されています。その結果、現在では、賃借人が破産した場合には、賃貸借契約の解除権は破産管財人のみが有するとされています。賃貸人は、破産管財人に対し、相当期間を定めて、賃貸借契約を解除するのか継続するのかの回答を求めることができ、期間内に破産管財人から回答がない場合は賃貸借契約は解除したものとみなされます。

破産手続開始決定後の賃料については、破産手続開始決定前に発生した賃料は破産債権として配当の対象となりますが、破産手続開始決定後に発生した賃料は財団債権として、破産財団の状況により随時弁済を求めることができるものとされています。

1. テナントの破産と ビル賃貸借契約の帰趨

貸ビルの賃貸借契約において、テナントが破産手続開始決定を受けた場合、賃貸人としては、賃貸借契約が直ちに終了するのか、それとも今後も契約関係が継続されるのか

ということが気になるころだと思われます。平成16年以前は、民法旧第621条により、賃借人が破産した場合には、期間の定めがあっても、賃貸人は賃貸借契約の解約を申し入れることができ、賃貸借契約を解約することにより損害が発生しても、賃貸人、賃借人の双方ともに損害賠

償を請求できないと定められていました。しかし、この規定は、破産法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成16年6月2日法律第76号)により廃止されています。その結果、現在では、賃借人が破産した場合に、賃貸人が賃貸借契約を解約することは認められません。

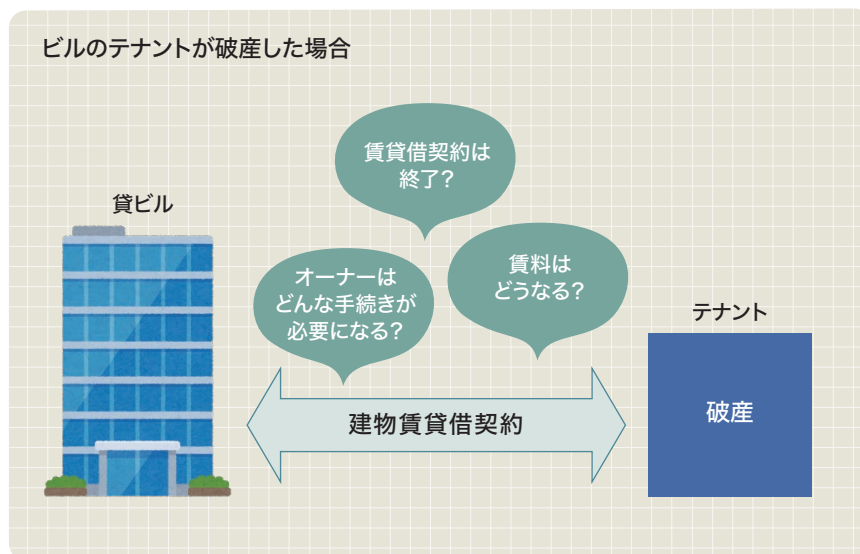
2. テナント破産の場合の 破産法の規律

破産法53条1項によれば、テナントが破産した場合には、賃貸借契約を継続するか、それとも解除するかは、専ら、テナントの破産管財人の選択に委ねられることとされています。破産管財人は通常は賃貸借契約を解除することが多く、破産管財人が賃貸借契約を解除する場合には、破産裁判所の許可を得ることは通常必要ないものとされています。

これに対し、賃貸借契約の継続、すなわち、破産管財人が賃貸人に対し、賃貸借契約の継続を選択する場合には、破産法78条2項9号により裁判所の許可が必要とされています。

3. テナント破産の場合の 賃貸人側の対応手段

現在の破産法のもとでは、賃貸人は、自らは賃貸借契約の解除を決定することができず、テナントの破産管財人が賃貸借契約を解除するか継続を選択するかを、待つだけになります。



このような場合に、賃貸人の取り得る手段としては、破産法53条2項に基づき、破産管財人に対し、相当の期間を定めて、賃貸借契約を解除するか履行の選択をするのかについての催告をして、破産管財人の回答を求めることができるものとされています。催告期間内に破産管財人から回答がない場合は、賃貸借契約は解除されたものとみなされます。

4. 賃料の処理

次に問題となるのは、破産手続開

始決定がなされたことにより、賃料がどのようになるのかということです。

破産手続開始決定前に生じた賃料債権等は破産債権となりますので、配当手続きにより一部カットされることになります。破産手続開始決定後に生じた賃料債権はその後契約が解除になる場合であっても、賃貸借が継続する場合であっても財団債権となり、配当手続きによるのではなく、破産財団の状況により、随時弁済を受けることが可能になります。

👉 今回のポイント

- 賃借人が破産した場合でも、賃貸借契約が当然に終了するわけではない。終了するには解除権の行使が必要である。
- 民法旧第621条では、賃借人が破産した場合には、賃貸人は契約の解除をすることができると定めていたが、現在では同規定は削除されており、賃貸人から契約の解除を申し出ることは認められていない。
- 賃借人が破産した場合、賃貸人は、破産管財人に対し相当期間を定めて賃貸借を解除するか、継続するかの回答を求めることができ、期限内に回答がない場合は賃貸借契約は解除されたものとみなされる。
- 破産手続開始前に発生した賃料は破産債権として届出をし、配当により一部カットのうえ支払われるが、破産手続開始後に発生した賃料は財団債権として、随時弁済を受けることが可能とされている。



相続 相談

Vol.6

相続により取得した空き家の譲渡所得の特別控除について

野田綜合法律会計事務所 野田 優子
公認会計士・税理士



1995年公認会計士第二次試験合格。Price Waterhouse Coopers (PwC) 国際部(現あらた監査法人)、大手税理士法人を経て2006年に独立し、野田綜合法律会計事務所設立。不動産に関する税務全般業務およびコンサルティング業務をメインに、相続および事業承継関連、M&A支援業務、上場支援業務、法人税申告業務などを行う。

Question



両親が他界して空き家となった家を売却したいと思っています。譲渡所得がかなり発生しますが、何か控除等は受けられますか？

Answer

1. 制度の概要

平成28年度税制改正により、亡くなられた方(＝被相続人)の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例が創設されました。具体的には、

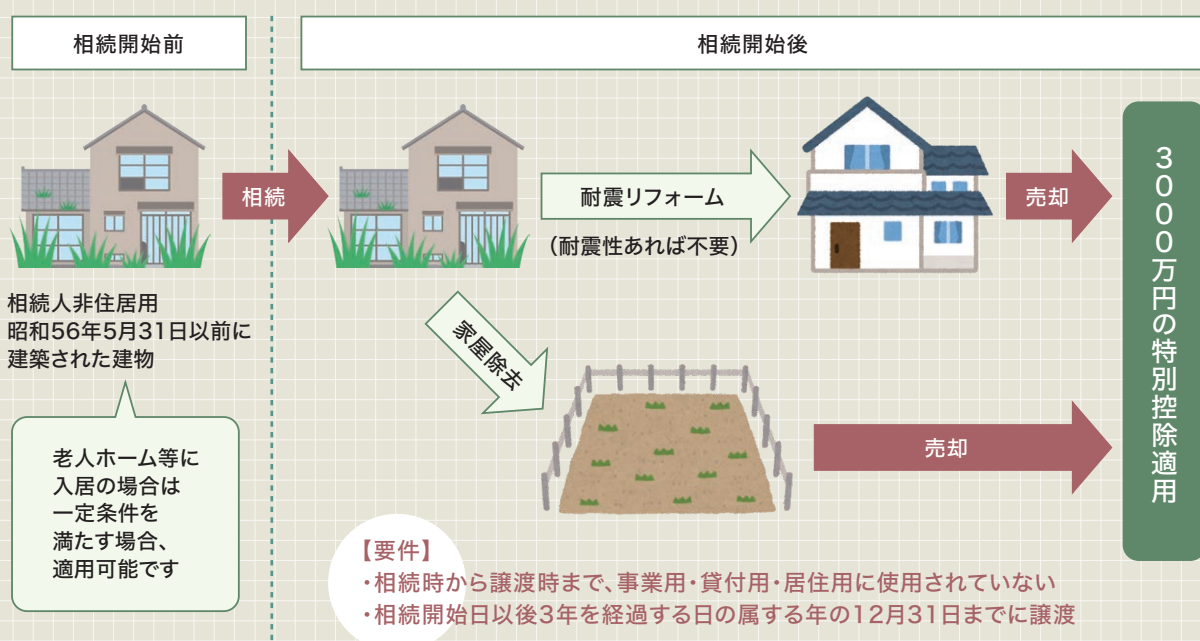
被相続人の居住用家屋及び居住用家屋の敷地等を相続した人が、平成28年4月1日から令和元年12月31日までの間に売却し、一定の要件に当てはまるときは、**譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除すること**

ができるようになりました。

さらに、本特例は令和元年度の税制改正により4年間延長され、令和5年12月31日までの譲渡に適用可能となりました。

また、令和元年度の税制改正によ

制度のイメージ



り、平成31年4月1日以降の譲渡については、被相続人が相続の開始の直前において老人ホーム等に入居していた場合でも、一定の要件を満たす場合は本特例の適用が受けられるようになりました。

2. 特例の対象となる家屋及び敷地の要件について

(1) 特例の対象となる家屋について

特例の対象となるのは相続の開始の直前において亡くなられた方(=被

相続人)が居住していた家屋で、次の要件を満たす必要があります。

- ①昭和56年5月31日以前に建築されていること
- ②区分所有建物登記がされている建物でないこと
- ③相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいないこと

(2) 特例の対象となる敷地等について

特例の対象となるのは、相続の開始の直前において上記の被相続人

の居住用家屋の敷地として利用されていた土地等です。

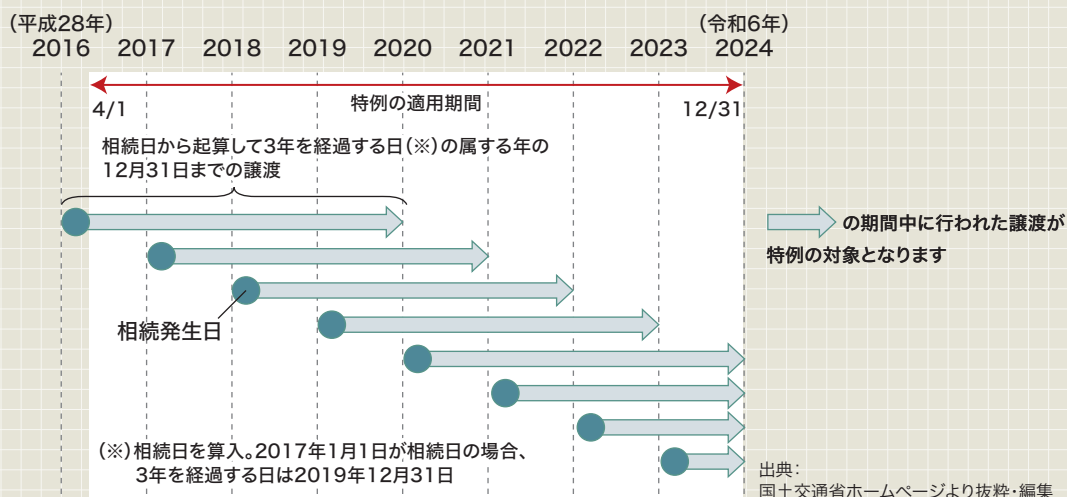
3. 適用要件

本特例の主要な適用要件は表のとおりですが、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等に関する遺産分割や相続発生直前の利用状況はケースバイケースのため、適用にあたっては、慎重な判断が必要です。

適用要件

対象者	売却した人が亡くなられた方(=被相続人)の居住用家屋と居住用家屋の敷地等の両方を相続等により取得していること
売却物件	1 相続等により取得した被相続人居住用家屋を売却するか、被相続人居住用家屋とともに被相続人居住用家屋の敷地等を売却すること 2 相続等により取得した被相続人家屋の全部の取壊し等をした後に被相続人居住用家屋の敷地等を売却すること
譲渡時期	平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡を行うこと
相続発生日を起算点とした適用期間	相続開始以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること(※)
建築年月日	昭和56年5月31日以前に建築された家屋であり、区分所有建物登記がされていないこと
居住要件	相続直前において、被相続人の居住用であり、かつ被相続人以外に居住していた者がいないこと
譲渡金額の制限	売却価額が1億円以下であること
利用状況	相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されていたことがないこと
耐震基準	家屋を譲渡する場合、その譲渡の時においてその家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

(※) 相続発生日を起算点とした適用期間





Vol.42

情報発信力を高めて、オーナーとの関係を築く

株式会社ideaman
代表取締役

今井 基次



賃貸仲介、売買仲介、賃貸管理、収益売買仲介、資産形成コンサルティングの経験を経て、2020年株式会社ideamanを設立。不動産業者・不動産オーナーの経験をもとにして、全国の賃貸管理業を行う企業へのコンサルティングや講演・研修活動を行う。聴講者はこれまでに3万人を超え、好評を得ている。CPM®、CFP®、不動産コンサルティングマスターなど資格多数。著書に『ラクして稼ぐ不動産投資33の法則 成功大家さんへの道は管理会社で決まる!』（筑摩書房）がある。

Question



ここ数年で管理戸数が順調に増えてきたのですが、直近の半年くらいで伸び率が頭打ちになっています。新規受託の経路を調べてみると、既存オーナーからの紹介が減っていることがわかりました。何かよい手立てはないのでしょうか。

Answer

紹介件数が減っているのには、顧客関係管理(CRM)が機能していない可能性があります。管理戸数が上昇しても、従業員の数が同じように増やせるわけではないため、これまで密にお付き合いしてきたオーナーが、「放って置かれている」感覚を持っている可能性があります。顧客関係管理を見直し、積極的な情報発信を心がけましょう。

1. なぜ、管理戸数が増え るとオーナー満足度が 下がるのか

管理戸数が増えると、オーナーとの関係が希薄になりがちです。その理由としては、戸数が増えてもすぐには従業員を増やすことができず、オーナーに対してケアが行き届かないことがあるからです。また仮に人員を増加できたとしても、オーナー対応がしっかりできるスキルを持つ人の数が限られているためです。オーナーとの信頼関係は、昨日今日入社した新人社員では務まりません。また、知識がない若い社員も、早々に対応が務まるわけではありません。管理戸数

が少ない頃は密にお付き合いをしてきたのに、管理戸数が増えてきたら長年付き合いのあるオーナーが距離を感じてしまう。これまでよくしてもらっていたのに、大きくなったら業務も機械的になり、お付き合いが薄くなる……こうなると、オーナーとしてみれば「放っておかれた気分」になってしまいます。その結果、距離感が生まれてオーナーの満足度が下がることになるのです。

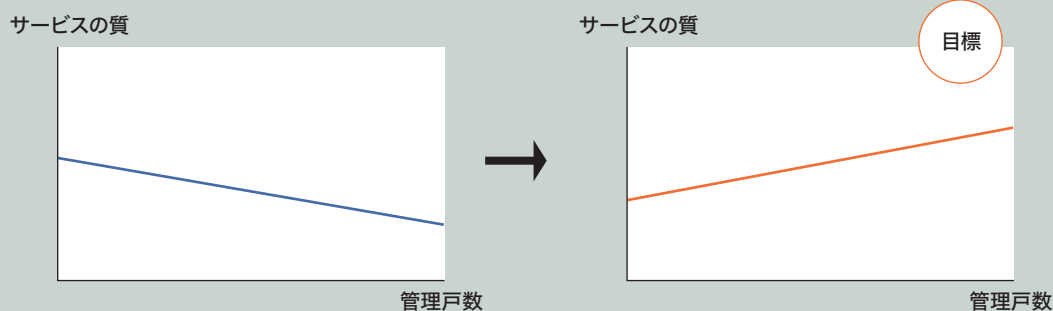
2. 顧客関係管理(CRM)を どのようにするか

賃貸物件のオーナーとの関係は長期にわたります。地域に根付いている地主さんであれば、なおさらで

す。顧客の情報は宝の山ですが、それらが会社の大切な「経営的情報資源」ということを、どれだけ従業員が意識しているでしょうか。オーナーの情報が社内で共有されず、担当者の頭の中だけに残っている「暗黙知」では、重要な資源は管理されていないのと同じです。たとえるなら、せっかく作った書類データが「保存」されずに白紙のままフォルダに入れられているようなものです。その結果、担当者が退職するとそれらの情報も消えてしまうのです。最後は、オーナーの管理物件も辞めた社員の元へと流れていくことになるのです。

これを防ぐためには、オーナーとの些細なやりとりもしっかりと管理をす

図表 管理戸数≠オーナー満足度



管理が増加すると、満足度が下がる

管理が増加すると、満足度が上がる

管理戸数≠オーナー満足度（管理戸数が多い会社の家主満足度は、必ずしも高いとは言えない）

る(残す)ことです。今はクラウドが進化していますから、「Google Drive」のスプレッドシートやドキュメントを使って、日付と話したことをそれぞれがメモするだけでOKです。難しいことをやろうとすると長続きしないので、ちょっとしたことを「共有の場所にメモする」だけでよいのです。

たとえば「息子が大学へ進学した」ということを、物件の担当者が知ってどう対処したらいいでしょうか。一番よくないのは、聞いた情報をそのまま何も気づかずに放置しておくことです。最良なのは、担当から上司(または幹部)へ報告をして、幹部がお祝いのために訪問をする、またはお手紙などを送ることです。最低でも、電話を一本するだけで、喜んでいただけます。こんなちょっとしたことで、小さなことから仕事につながることはよくあります。オーナーからの情報発信は宝の山であり、これをきっかけにせずしてよい関係を築くことはできません。

3. 自社から

積極的に情報発信

オーナーからの情報に迅速に対

応するのは最も効果がありますが、自社からの積極的な情報発信も絶やすべきではありません。情報発信の方法はいくつかありますが、やらないよりはやったほうがマシです。業界紙の切り抜きや、ネットのニュースを印刷して送っている会社もあります。また、最近では定型の会報誌サービスを利用するのも一つの方法です。ただ、これらはどの会社も画一的な内容であるため、同じ内容がいろいろな不動産会社から届くこともあるようです。できることなら、オリジナル感のある温かみを感じやすい独自のものを作られるとよいでしょう。これらは何も自社ですべてを行う必要はありません。プロのライターや専門職の人に任せるほうがよっぽど効率が良いのです。活字は相変わらず信用度の高い媒体です。会社のトピックスや業界の動きなど、独自の視点で作成して毎月月次送金明細とともに送信するのもよい方法といえます。

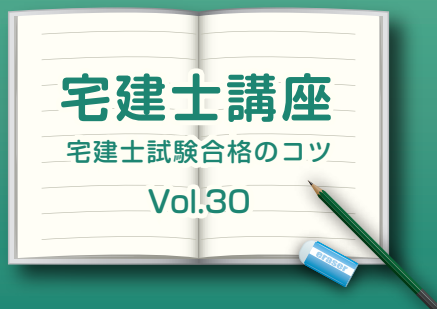
また、社長やスタッフからの動画を作成して、SNSやホームページ、またはオーナー向けの

マイページで配信する方法もよいでしょう。デジタルコンテンツは紙とは違い、いつもフレッシュな状態で情報が残ります。

賃貸管理業は、業務をただ真面目にやるだけではオーナー満足度は上がりません。積極的な情報収集、情報発信を通じて顧客関係管理を構築することで、さらなる波及効果を生み、管理会社の業績に変わっていくのです。



独自の情報発信例



宅建業法 ～自ら売主制限～

今回は、8種類の自ら売主制限のうち、損害賠償額の予定等の制限、手付の額の制限等、担保責任の特約の制限という3つの論点を学習します。本試験においては、ほぼ毎年この3つの論点からの出題がありますので、必ずマスターしておきたいところです。



1. 損害賠償額の予定等の制限

契約当事者が債務不履行をした場合の損害賠償額を予め定めておくこと（損害賠償額の予定）は、本来自由であり、その額も自由に定めることができるのが原則です。しかし、宅建業者が自ら売主となる契約においては、買主の無知などにつけ込んで、不当に高額な賠償額を定めるというケースがあります。そこで、宅建業者が自ら売主となり宅建業者以外の者が買主となる場合は、損害賠償額の予定について下記の制限を加えました。

制 限	債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償額の予定、違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の10分の2を超えてはならない
特 約	違反する特約をした場合、10分の2を超える部分が無効となる

※損害賠償額の予定をしなかった場合は、実損害額を業者が証明すれば、10分の2を超える損害賠償を請求できる。また、売主側の賠償額を代金の10分の2超とする特約は、買主に有利な内容であるが、10分の2を超える部分が無効となることに注意。



2. 手付の額の制限等

手付には、解約手付の性質（契約の相手方が履行に着手するまでは、買主は支払った手付を放棄し、売主は手付の倍額を現実に提供することによって、契約を一方的に解除できるという性質）があります。しかし、せっかく締結した契約を解除されることを嫌う宅建業者は、特約によって解約手付の性質を排除したり、手付の額を高額にすることにより、事実上手付解除をできなくしようとすること（手付放棄による損失が大きすぎるので）があります。そこで、宅建業者が自ら売主となり宅建業者以外の者が買主となる場合は、手付について次のような制限を加えることにしました。

制 限	手付の額は、代金の10分の2を超えてはならない 手付はすべて解約手付としての性質を有するものとみなす
特 約	上記制限に反する特約で買主に不利なものは無効となる

※上記に違反して代金の10分の2を超える手付が交付された場合、買主は、代金の10分の2の金額までの手付を放棄した上で契約を解除し、10分の2を超える部分は、返還するよう求めることができる。損害賠償額の予定等の制限と異なり、買主に不利な特約だけが無効となり、買主に有利な特約（たとえば「売主は手付の3倍の額を現実に提供しないと契約を解除できない」とする特約）は有効となることに注意。

植杉 伸介



宅建士・行政書士・マンション管理士、管理業務主任者試験などの講師を30年以上務める。著書に『マンガはじめて建物区分所有法 改訂版』(住宅新報出版)、『ケータイ宅建士 2021』(三省堂)などがあるほか、多くの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。



3. 担保責任の特約の制限

宅建業者が自ら売主となり宅建業者以外の者が買主となる売買契約においては、原則として、種類・品質に関する契約不適合責任に関し、民法の規定より買主に不利な特約をしてはなりません。

民法上の担保責任		宅建業法上の規制	
内 容	損害賠償請求・解除・追完請求・代金減額請求	制 限	民法上の担保責任の規定より買主に不利となる特約をしてはならない 例外＝通知期間を「引渡しの日から2年以上」とする特約は有効
通知期間	契約不適合の発見から1年以内に、その旨を売主に通知しなければならない	特 約	上記に反する特約はすべて無効 →民法の規定が適用される

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間で建物(代金2,400万円)の売買契約を締結する際、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を480万円とし、かつ、違約金の額を240万円とする特約を定めた。この場合、当該特約は全体として無効となる。(H27 問36)

【Q2】 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約(取引の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。)において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、取引の相手方が同意した場合に限り、当該責任の通知期間を当該宅地又は建物の引渡しの日から1年とする特約を有効に定めることができる。(R1 問27)

👉 こう考えよう! <解答と解き方>

Answer 1



【解説】 代金の10分の2を超える部分のみが無効となるのであり、特約全体が無効となるわけではない。

Answer 2



【解説】 通知期間について有効に定めることができるのは、引渡しの日から2年以上とする特約である。



不動産 トラブル

事例と対処法

事例から対処法と防止法を探る

Vol.11

定期借家契約の借地借家法38条2項の 事前説明に関するトラブル

定期借家契約は、借地借家法38条2項の事前説明がされていなければ、同法上は普通借家契約として取り扱われることになります。定期借家契約の媒介においては、瑕疵のない事前説明がされているかの確認は重要です。

トラブル事例から考えよう

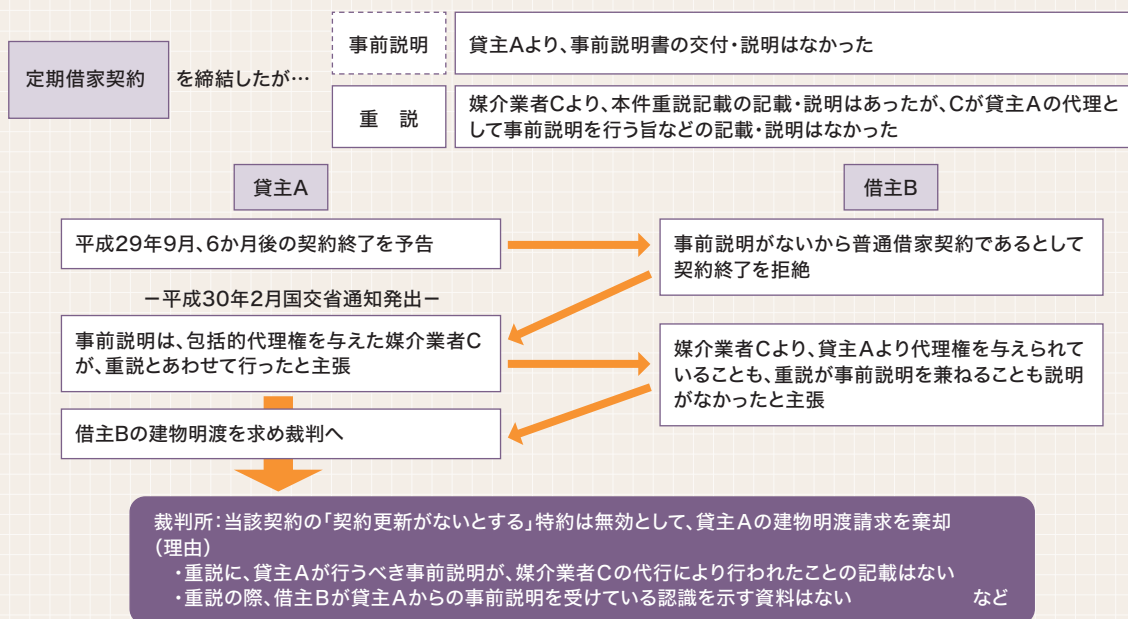
〈事例1〉 貸主が定期借家契約の終了を通知したところ、借主に事前説明がなかったから普通借家契約であるとして契約の終了を拒まれた

貸主Aは、借主Bとの間で、事務所ビルの一室について、賃貸借期間を5年とする定期借家契約を締結しました。契約に際し、媒介業者Cは、「賃貸借の種類：定期借家契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します（借地借家法第38条）」（本件重説記載）と記載した重要事項説明書の交付・説明を行いました。AよりBに対する「賃貸借は契約の更新がなく期間満了により賃貸借が終了する旨」の、借地借家法38条2項所定の書面の交付・説明（事前説明）はありませんでした。

契約の期間満了6カ月前の平成29年9月に、AがBに賃貸借契約終了の通知をしたところ、「事前説明がなかったことから、本件契約は、普通賃貸借契約と見なされるとの见解を、複数の法律事務所から受けた」として、契約終了を拒否されてしまいました。

重要事項説明書が事前説明を兼ねることが可能な旨の平成30年2月28日付国土交通省通知を知ったAは、Bへの事前説明は、Aが委任したCが重要事項説明の本件重説記載によって行なっているとして、定期借家契約の終了を理由にBに建物明渡しを求める訴えを起しました。

しかし、裁判所は「Aが行うべき事前説明が、Cの代行により行われた証拠はない」などとして、Aの訴えを棄却しました。



01 事前説明がないと 定期借家と 認められない

判例(最判 平24・9・13)は、借地借家法38条2項の規定が置かれた趣旨について、「借主への定期借家契約には更新がなく、期間満了により終了することの情報提供だけでなく、更に事前説明を要求することで、契約更新に関する紛争を未然に防止する趣旨であり、借主が定期借家契約であることを認識していたとしても、事前説明書は契約書と別個独立の書面であることが必要」としています。

借主が定期借家契約であることを認識していたとしても、賃貸借契約書とは別途の事前説明書面の交付・説明がなければ、普通借家契約として取り扱われることになるので特段の注意が必要です。

02 事前説明は 貸主(代理人)が行う 必要がある

事前説明は貸主の義務です。貸主(又は代理人)によって行われる必要があります(法38条2項)。

貸主が委任をしていない者が、事前説明を行っていたとしても、貸主が事前説明を行ったと認められることにはなりません。

本件事案の一審裁判所(東京地判 令2・3・18 RETIO122-164)は、Aが説明主体として、貸主の義務である事前説明をしていないから、本件定期借家契約における「契約更新がないとする」旨の特約は無効と判断しています(Aは控訴しましたが、その後、Aが立退料を支払い、Bが本件建物を明け渡すことで和解しました)。

03 重要事項説明書と 事前説明書の兼用

事前説明書は、賃貸借契約書とは別個独立の書面であることが必要ですが、重要事項説明書が事前説明書を兼ねることができるかについては、平成30年2月28日付国土交通省通知(国土動第133号・国住賃第23号)において、

- 1 賃貸人から代理権を授与された宅建士は、
- 2 下記記載事項を記載した重要事項説明書を交付し、事前説明を行うことで
- 3 貸主の代理として事前説明書の交付および事前説明を兼ねることが可能

であることが示されています。

事前説明書を兼ねる場合の 記載事項

- ①当該賃貸借が、法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借で、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること
- ②重要事項説明書の交付が、法第38条書面の交付を兼ねること
- ③貸主から代理権を授与された宅建士が行う重要事項説明は、貸主の法38条第2項に基づく事前説明を兼ねること

この場合、代理人となった宅建士は、後日の契約更新に関する紛争防止の観点から、必ず借主より「貸主から、宅建士に対する代理権授与の書面提示があり、重要事項説明書を法38条2項の事前説明の書

面を兼ねるものとして受領し、事前説明を受けた」旨の、記名押印を得ておきます。

定期借家契約における事前説明は、もしその手続きに瑕疵があれば、定期借家契約が普通借家契約であると見なされてしまう可能性がある、非常に重要な手続きです。宅建士(宅建業者)が、重要事項説明と兼ねて事前説明書面の交付・説明を行う場合には、事前説明を貸主の代理で行う旨と委任状の提示等、そして、国交省通知で必要とされる手続きや重要事項説明書の記載要件は、決して漏らさないよう、特段の注意が必要です。

04 再契約をする場合も 事前説明・重説に注意

定期借家契約に更新はありません。もし更新したとすると、それは普通借家契約として更新されたことになります※。

定期借家契約を一旦終了し、再度定期借家契約を締結することは可能ですが、再契約は新たな契約ですので、定期借家契約とする場合の貸主の事前説明は必須です。また、媒介業者が契約締結の媒介をする場合は、借主への重要事項説明が必要となります。

定期借家契約の再契約は、新規契約と同じ手続きが必要となることに要注意です。

※普通借家契約として更新されたと判断された裁判例として、東京地判 平27・2・24 RETIO101-114がみられます。

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員
不動産鑑定士

中戸 康文

一般財団法人不動産適正取引推進機構(RETIO)は、「不動産取引に関する紛争の未然防止と迅速な解決の推進」を目的に、1984(昭和59)年財団法人として設立。不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、これらの成果を機関誌『RETIO』やホームページなどによって情報提供している。HP: <https://www.retio.or.jp/>



物件調査のノウハウ Vol.30

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編⑥～

宅建業者が 通常行うべき調査業務とは？

宅建業者は、ひとたび不動産の紛争に巻き込まれると、何らかの形で重要事項の調査および説明義務に疑いを向けられます。明らかな法令違反を除いて、「その時の仕事の仕方は、宅建業者が通常行うべき業務だったか」ということが、紛争の争点とされます。

宅建業者が通常行うべき 調査の種類とは

宅地建物取引業法第35条は、宅建業者は、「宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、説明をさせなければならない」というように、「少なくとも」という表現により、最低限の説明すべき下限が示されています。つまり、下限があって上限がないとも言えます。それでは、「宅建業者が行っている通常の不動産業務」とはなんのでしょうか？

宅建業者が不動産調査を行う主な目的とは、「土地建物の数量や品質性能」の調査であり、「契約目的や契約内容に支障がある事項」の調査ということが出来ます。

不動産調査には、次のような調査の種類があります。

- ①「数量や品質性能を明らかにするための現地調査」
- ②「契約内容に影響する数量、権利関係の調査」および
- ③「契約内容に影響する法令関係調査」

- ④「品質性能に影響する設備調査」
- ⑤「契約内容に影響する書類照合調査」 など

これらの情報をすべて明らかにして初めて、「不動産という商品」としての取引対象物件となります。

仲介業者は、通常の 不動産調査義務はあるが、 検査義務ではない

「品質性能を明らかにするための現地調査」では、こんな事例がありました。

平成2年11月ころに売主が総額7千万円以上をかけて建築した注文住宅で、平成10年に、買主が代金3,380万円で売買契約を締結し、本物件引き渡し後、建物に居住し始めた際の事件です。

「入居1週間後、早朝、1階リビングルームでコウモリを発見し、害虫駆除業者に依頼して床下・天井裏等を点検したところ、屋根裏におびただしいコウモリの糞が堆積しており、多数のコウモリが屋根裏に棲息していることが判明した」というもの。「コウモリの糞尿で汚損した天井ボード、

断熱材等を取り替え、コウモリを駆除するためにコウモリの侵入経路と思料される軒下通風口を塞ぎ、その代わりの新たな通風口を6カ所設置し、それに要した費用合計約113万円について損害賠償責任」を買主が売主および仲介業者に対して請求する訴訟となりました。

判決では、売主の責任を認めたものの、大手不動産会社のフランチャイズである買主側および売主側の仲介業者の責任については、「不動産仲介業者が、業務上、取引関係者に対して一般的注意義務を負うとしても、一見明らかにこれを疑うべき特段の事情のない限り、居住の妨げとなるほど多数のコウモリが棲息しているかどうかを確認するために、天井裏等まで調査すべきとはいえない」（神戸地裁甲斐野正行裁判官・平成11年7月30日）とし、「通常の不動産調査義務はあるものの、検査義務ではない」としました。このことは、宅建業者の通常の業務範囲を考える上で、非常に重要でもあり、大切なことです。

誰にでもできる 建物外壁・基礎の 亀裂のチェック

宅建業者は、現地での検査義務を負いませんが、目視による調査で、建物の「外壁の亀裂、基礎の亀裂」などを発見した場合、0.5mmのシャープペンシルの芯を20mm程押し出して、亀裂があった個所に差し入れ、楽に入るようなら、その建物は「構造的な瑕疵がある建物」ということになります。契約の際は、「本件の建物の価格はゼロ円。古家付きの土地売買契約」として取引をすることが比較的に安全です。検査義務はなくても、このような技術を知っているだけでも、トラブルを軽減できる場合があります。

宅地の三大性能の 現況調査ポイント

宅地三大性能の調査の重要性は、2021年7月号で述べましたが、品質性能に影響する重要事項ですので、具体的な事象を述べます。

- (1) 土壌汚染の現況調査：工場跡地の形跡、養鶏場跡地、牛舎跡地、敷地の部分的な草枯れ、部分的な盛土箇所、土壌の変色、オイルのシミ、サイロの跡地などは、要警戒土地として、土壌汚染の可能性を告知します。
- (2) 地盤性能の現況調査：地盤沈下を示すブロック塀の横一線のシミ、敷地周辺の道路地盤のわだ

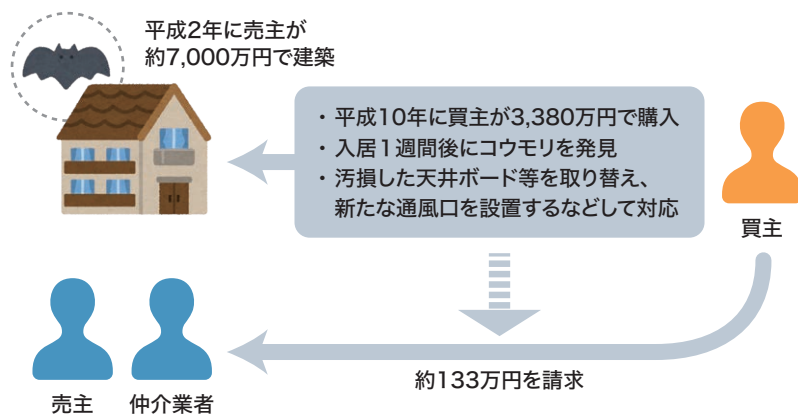
ちや変形などがあるときは、軟弱地盤の可能性を告知します。

- (3) 地中障害物の有無の現況調査：個別浄化槽の残置、古井戸の残置、工業用浄化槽の残置、地下重油タンクの残置、地下貯

水槽の残置などは、地中障害物の可能性として告知します。

これらの宅地三大性能の現況調査は、契約不適合の存在の可能性の有無の調査ですが、専門検査に至る前の重要なチェックポイントです。

事例の経緯



ポイント

写真のように、建物の基礎に大きな亀裂がある場合は、「構造的な瑕疵がある建物」とされる可能性が高いため、契約の際に、「建物価格はゼロ円です。本件契約は、古家付き土地売買契約です」と、特約に明記した取引方法が比較的に安全です。



不動産コンサルタント

津村 重行

三井のリハウス勤務を経て有限会社津村事務所設立。2001年有限会社エスクロームに社名変更。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し、不動産取引におけるトラブルリスク回避を目的に、宅建業法のグレーゾーン解消のための開発文書の発表を行い、研修セミナーや執筆活動等により普及活動を行う。著書に『不動産物件調査入門 実務編』『不動産物件調査入門 取引直前編』（ともに住宅新報出版）など。

全日本不動産協会の 令和4年度税制改正要望実現に向けて!!

6月23日、全日本不動産協会総本部理事会にて承認された
令和4年度政策及び税制改正要望書についてご説明いたします。
月刊不動産9月号では政策要望の主旨について、
10月号では税制要望、また昨年度全日本不動産協会より要望しました
「低未利用土地100万円控除」の利用状況についてご報告いたします。

令和4年度 政策及び税制改正に関する要望書

2020年から続く新型コロナウイルスの影響により、日本経済は大きな打撃を受けた。しかし一方で、ウィズコロナ下において、新たな生活スタイルが確立しはじめ、日本社会に大きな変革をもたらしている。この変革に対応していくためには、従前より当協会が提言している空き家・所有者不明土地・未利用空地の流通促進を図る対策等が非常に重要である。

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより、民法等一部改正法と相続土地国庫帰属法がいずれも成立されたことを契機に、当該問題解決に向け、法律に基づく適正な管理がなされと考える。当該法律が施行され、有効に活用されるよう当協会として改めて空き家・所有者不明土地・未利用空地の流通促進を図る政策を強く要望する。

また新型コロナショックからの脱却を図り、より強固な日本経済を築くために、日本経済を支える一角である不動産業をより発展させることが不可欠である。その一助として新たな生活スタイルに合わせた一般消費者の住戸の購入を促進し、さらに地方における空き家等の購入意欲を刺激するような税制面でのサポートが求められている。また、既存の特例措置がなくなること、流通市場を低迷させないよう、適用期限を迎える特例措置の延長も必要である。

以上の観点から、令和4年度 土地住宅政策及び税制改正に関し、下記事項を要望する。

【所有者不明土地・未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示
2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築
3. 高い実行性を伴う空き家・所有者不明土地・未利用空地問題対策の推進
4. 二地域居住等を促進する政策の実現

【所有者不明土地・未利用空地の流通促進を図る政策要望】

1. 宅地建物取引業者に従事する宅地建物取引士への情報開示

要望主旨

不動産業者として、空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題解決のため最低限必要な情報に関して、所有者ないしは相続代表者と連絡をとれる環境を整えたい。民法等一部改正法によって相続登記が義務化となるため、取引に必要な最低限の情報開示に関しては問題ないとする。住民票や登記情報の行政管轄の隔たりがない情報の統一化が図られていく中で、開示を希望する最低限の情報として、所有者または所有者が登記簿と異なる場合は固定資産税台帳の納税代理人・納税管理人と、評価額、滞納状況を希望する。

また重要事項説明の項目が増え、取引士の責任が増加している反面メリットが少ないため、何らかのインセンティブを設けることで、不動産業に従事する者に対する動機づけを与え、業界の発展へとつなげたい。

2. 空き家・所有者不明土地・未利用空地の問題に対処する官民連携体制の構築

要望主旨

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しによる民法等一部改正法と、相続土地国庫帰属法を円滑に進めるためには、官民の連携が不可欠であり、この問題に精通している不動産業者と行政が主体となって動く組織づくりが重要である。また民間主導で解決していく動機につながるよう、各地域での様々な取り組みを集約して、地域でのばらつきがない統一した体制を整えるよう要望する。

全国的な展開をする際の取り組み例及び方針(案)

各地域に適合した新たな組織を構築(公的資金の補助も含む)

- ・ 行政または所有者不明土地問題に特化した第三セクターが積極的に主導し、地域によってはランドバンクの活用も含め、地域住民や不動産業者、NPOが協力し、問題を解決していくような仕組み

具体的な事業内容

- ・ 空き家、所有者不明土地等、各行政・関係各所にわたる情報の集約とDB化
- ・ 民間協力のもと該当物件の評価調査等を積極的に実施
- ・ 該当物件の分類化(流通性のある空き家、市場価値の低い空き家等)
- ・ 空き家等所有者への情報提供、具体的な解決案の提示
- ・ 所有者不明土地関係法に係る諸手続きの対応
- ・ 仕分けられた物件に即した個別の対策及び処置

3. 高い実行性を伴う空き家・所有者不明土地・未利用空地問題対策の推進

○要望主旨

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しによる民法等一部改正法と相続土地国庫帰属法において、「相続登記等の義務化」「他の公的機関との連携による登記情報の最新化」「相続した土地の国庫帰属制度」「共有地の利用等の促進」「所有者不明土地・建物管理制度」「相隣関係規定の合理化」等は当該問題を解決する上においては大変有効と考える。

土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、行政や民間による新たな利活用を促す環境を構築することが重要である。今後、土地の国庫への帰属が進めば、適正な管理や各自治体での活用、また再度隣接地や地域で整理をし、需要が見込める場合は市場にのせていく取り組みを継続していくことが重要と考える。

国庫への帰属の申請に関して、所管は法務省だが、青地や水路、道路や河川など複雑に絡んでくる土地に関しては、財務局や地方行政との手続きが多岐にわたり煩雑になると危惧している。平成30年に通知された農地付き空き家の手引きに基づく、農地の下限面積要件の引き下げについては、地方行政や農業委員会によって対応が異なり、利活用が促進されていない地域もある。当該法案が実行性のない制度であっては問題の解決にはならないが、政策要望2.で述べた問題に特化した第三セクターが構築され、執行力を伴い、関係各所にわたる各種の手続きを積極的に進めることができれば、一般消費者も利用しやすい制度となる。

4. 二地域居住等を促進する政策の実現

○要望主旨

新型コロナショック以降、ライフスタイルが多様化してきている中で、二地域居住は、地方活性化のみならず、一般消費者の生活環境を改善し、豊かな暮らし方の一つとして普及促進されるべきである。ポストコロナ社会において、地方への関心が薄まることなく、新しい生活様式に沿った二地域居住等を推進することは日本経済に大きく寄与するものと考えている。

この機を逃さず、関係省庁・地方公共団体・事業者団体・民間事業者等が連携して設立された全国二地域居住等促進協議会において、二地域居住等の推進に係る様々な施策や事例等の情報の交換・共有や発信、課題の整理や対応策の検討・提言等が活発に行われ、機運が高まることを望む。また二地域居住等を推進するため、売買または賃貸で得る二拠点目住居に対する控除や補助等を要望する。

※二地域居住は、定義はないものの、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む）を設け、一時的利用ではなく、年間通算して概ね1カ月以上の期間を過ごす、また定性的に一定期間以上利用することを想定する。都市での生活を主とした概念であったが、今般の二地域居住は、地方や郊外での生活が主となり都市との関わりも一定程度あるという形態もあることに着目し対応するべく、二地域居住等という用語を用いる。なお、三地域以上の居住形態も含まれる。

令和3年国土交通大臣表彰で5名が受賞

国土交通大臣は、令和3年7月12日付で建設事業関係功労者等を表彰しました。全日本不動産協会、不動産保証協会からは、多年にわたり宅地建物取引業に精励するとともに関係団体の役員として業界の発展に寄与したとして、右記5名の方々が受賞されました。

なお、例年開催している表彰式典については、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から延期となりました。

坊 雅勝 全日本不動産協会副理事長
林 勝行 全日本不動産協会常務理事
正田 雅史 全日本不動産協会監事
本多 健幸 全日本不動産協会東京都本部理事
内藤 博之 全日本不動産協会三重県本部本部長



地方本部の動き Activity Condition



鹿児島県

REPORT

全日ステップアップトレーニング売買基礎編を実施

鹿児島県本部では、令和3年度全日ステップアップトレーニング売買基礎編を、2日間コースで実施しました。

新型コロナウイルス感染予防対策として、検温・手指の消毒、会場の換気、ソーシャルディスタンスの確保を徹底し、マスク着用での受講となりました。

実務にあたる前の心構えから登記・引渡しまで、内容が多岐にわたるため、じっくり学びたいという受講者の要望に応え、今年度は2日間コースでの実施となりました。

新入会員を対象としたため、取引の流れに沿って留意点を丁寧に確認。講師の体験談を交えた説明に、受講者から「不安が少し解消されました。」という声をいただきました。

【日時】 令和3年4月14日(水)・21日(水)

10時00分～16時00分

【会場】 城山ホテル鹿児島

【受講人数】 10名



講習会の様子

Initiate Member

新入会員名簿

[令和3年7月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	釧路市	株式会社 アースハウス
	札幌市	株式会社 アイトラスト
	札幌市	株式会社 アイプランニング
	石狩市	イエスあとり家 株式会社
	札幌市	株式会社 Well's
	虻田郡	APEX 株式会社
	札幌市	株式会社 エステート丸進
	旭川市	エソスミカ
	浦河郡	大野木材 株式会社
	札幌市	株式会社 近代ホーム
	札幌市	さくらパートナーズ 株式会社
	札幌市	千手不動産 株式会社
	札幌市	株式会社 タイダー
	札幌市	株式会社 NFTK
	札幌市	株式会社 NEXT STAGE
	札幌市	有限会社 前ホーム
	札幌市	株式会社 ライフウォーター社
	札幌市	令和不動産 株式会社
	札幌市	レジデンシャルエージェント 株式会社
岩手県	九戸郡	株式会社 ウェストサイド
	盛岡市	株式会社 トラスト
	宮古市	Re:明日不動産
宮城県	仙台市	株式会社 グローバルエステート
	宮城県	明哲不動産 株式会社
山形県	山形市	クリア不動産
	南相馬市	有限会社 小林建業
福島県	郡山市	ベルハウス 株式会社
	小山市	サークルブレイン 株式会社
栃木県	高崎市	株式会社 Arc
	太田市	株式会社 関東土地開発
群馬県	太田市	株式会社 サイトウ
	川口市	株式会社 MY不動産
	春日部市	株式会社 庄和開発
	深谷市	有限会社 紳装
	三郷市	株式会社 善商
	川越市	合同会社 DKS
	朝霞市	花MARU 株式会社
	さいたま市	株式会社 バルナ
	川口市	合同会社 MIC First
千葉県	松戸市	株式会社 アクティブワン
	松戸市	株式会社 S-TAハウジング
	船橋市	合同会社 CROP
	我孫子市	ハッソ 株式会社
	茂原市	株式会社 ビットイン
	市川市	株式会社 宝拓
	千葉市	Re・B 株式会社
	千葉県	株式会社
東京都	目黒区	株式会社 アイノズ
	豊島区	株式会社 アエラス・FR
	杉並区	空き家利活用 株式会社
	台東区	株式会社 アクイラパートナーズ
	中央区	株式会社 アクチュエス
	目黒区	株式会社 アクト
	新宿区	株式会社 アット・ワーク
	中央区	アロジ 株式会社
	新宿区	株式会社 アン
	豊島区	合同会社 in's
	葛飾区	株式会社 インデックス
	あきる野市	有限会社 内田電気商会
	葛飾区	エイシア 株式会社
	港区	株式会社 S' Connect
	中央区	FSCホスピタリティ 株式会社
	目黒区	株式会社 FLUCE
	品川区	大井ホーム
	港区	押入れ産業 株式会社
	北区	株式会社 Colors
	葛飾区	株式会社 木々不動産
	豊島区	株式会社 絆
	武蔵野市	キュリオス 株式会社
	世田谷区	京谷建物管理 合同会社
	中央区	株式会社 銀座ナリッシュ
	品川区	クニコ(テラス) 株式会社
	新宿区	株式会社 京北組
	渋谷区	ケーエーエヌユー 株式会社
	豊島区	株式会社 光立ソリューションズ
	豊島区	株式会社 コスモインベストメント
	港区社	CONTOP 株式会社
	羽村市	株式会社 サーティーン
	港区	株式会社 SACHIBASE
	渋谷区	GMOお徳な賃貸 株式会社
	豊島区	株式会社 仁

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	北区	株式会社 信玄
	港区	株式会社 SOUPTREE
	新宿区	株式会社 セレブ
	豊島区	ダイヤ通商 株式会社
	渋谷区	株式会社 TRD
	立川市	DRプランニング 株式会社
	港区	株式会社 TSインターナショナル
	千代田区	TC商事 株式会社
	豊島区	株式会社 和家
	新宿区	NIPPON STARTUP 合同会社
	八王子市	株式会社 八王子ひなた不動産
	千代田区	株式会社 BPTラスト
	港区	株式会社 ビープランニング
	豊島区	株式会社 ひぐらし不動産
	足立区	不動産コンサルティング 株式会社
	千代田区	株式会社 FUTURA
	港区	株式会社 プロパティソリューションズ
	豊島区	Best M 株式会社
	江東区	株式会社 ボールスター
	新宿区	ミライエ 株式会社
	中野区	株式会社 メイブルズ
	新宿区	株式会社 MORAEKO
	中央区	株式会社 ヤマトエントラスト
	三鷹市	株式会社 LAND-S
	渋谷区	株式会社 Riel
	渋谷区	株式会社 RETA
	品川区	株式会社 ルームワン
	渋谷区	レヴライズ 株式会社
	中央区	WACCLASS 株式会社
	台東区	株式会社 ワンアップホームズ
神奈川県	大和市	アイワ 株式会社
	横浜市	株式会社 アクシアル・パートナーズ
	川崎市	株式会社 ウイズダム
	横浜市	株式会社 ウォータープレス
	横浜市中区	学文タワークス 株式会社
	横浜市	一磨 株式会社
	川崎市	川崎ロイヤル 株式会社
	横浜市中区	さんさんらいふ
	小田原市	株式会社 渋谷コーポレーション
	横浜市	株式会社 信和
	横浜市	株式会社 NEXT STORY
	川崎市	株式会社 ファミリアリンク
新潟県	川崎市	株式会社 福丸建設
	横浜市	株式会社 プラスワン
	横浜市	株式会社 ReStart
	川崎市	株式会社 リブデザイン
	長岡市	有限会社 白山住宅
	新潟市	有限会社 リアル・エステート
	山梨県	南都留部 株式会社 ハッピーコーポレーション
	長野県	北佐久郡 佐藤不動産 株式会社
	岐阜県	多治見市 櫻井建設 株式会社
	静岡県	静岡市 株式会社 入月総業
愛知県	焼津市	株式会社 しずここ
	裾野市	株式会社 スティットフル
	静岡市	TO ALL
	袋井市	西山口不動産
	春日井市	あき不動産管理 株式会社
	名古屋市中区	株式会社 EG-ESTATE
	海部郡	株式会社 伊藤建設
	名古屋市中区	株式会社 Oliveto
	名古屋市中区	株式会社 喜一
	名古屋市中区	株式会社 CRAZY
三重県	名古屋市中区	株式会社 K's
	名古屋市中区	株式会社 スタイルジャパン
	春日井市	株式会社 ナレッジ
	あま市	株式会社 ファインクオリティ
	名古屋市中区	株式会社 ラント
	名古屋市中区	株式会社 リフィアード
	一宮市	和田不動産事務所
	鈴鹿市	ネオ・リード
	京都市	向日市 プレンティグローバリリンクス 株式会社
	京都市	株式会社 プロホーム
大阪府	大阪市	株式会社 andhomes
	大阪市	WILL ESTATE 株式会社
	三島郡R	有限会社 A-G-R
	大阪市	株式会社 エス・ホーム
	大阪市	LWIN 株式会社
	大阪市	株式会社 LCマネジメント
	豊中市	株式会社 en company
	大阪市	大森 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	堺市	オベタホーム 株式会社
	大阪市	享代リンク 株式会社
	大阪市	錦セン 株式会社
	大阪市	Quality Life 株式会社
	和泉市	GROUND 株式会社
	藤井寺市	株式会社 ちちよー
	堺市	株式会社 コンパスホームズ
	茨木市	SunA 株式会社
	大阪市	株式会社 サン・キング
	大阪市	Sanyoホールディングス 株式会社
	大阪市	株式会社 住まいのコンパス
	枚方市	スマイルホームズ 株式会社
	大阪市	株式会社 TA-BOホールディングス
	枚方市	中央商事 株式会社
	大阪市	株式会社 THS
	大阪市	株式会社 東神レクシード
	河内長野市	株式会社 戸根
	大阪市	トラベルエステート 株式会社
	大阪市	株式会社 長居建設
	大阪市	中山工務店
	大阪市	ニューヨーク不動産 合同会社
	大阪市	ハウジングプラン
	大阪市	株式会社 フェゼップ
	大阪市	不動産葛城
	大阪市	有限会社 プレーゴハウジング
	大阪市	ベルジェ 株式会社
	大阪市	まいど 株式会社
	枚方市	株式会社 MARUMI
	高槻市	株式会社 室町総合地所
	大阪市	株式会社 山宝レジデンス
	大阪市	株式会社 Live Soleil
	大阪市	株式会社 ルークス
兵庫県	神戸市	合同会社 朝田不動産
	神戸市	株式会社 アシスト管理
	明石市	株式会社 GRANDみなと
	神戸市	KGエステート
	西宮市	B-1connect 株式会社
	西宮市	株式会社 未来仁
	豊岡市	株式会社 湯のまち城崎
	神戸市	株式会社 ラックスタート
	奈良県	橿原市 アルエーホーム
	和歌山県	日高郡 株式会社 紀乃屋
岡山県	赤穂市	株式会社 アトラス
	備前市	株式会社 伊知建興業
	倉敷市	グレイストラスト 株式会社
	岡山市	晴の國 合同会社
広島県	広島市	株式会社 アーティファクトデザイン
	廿日市	株式会社 effect
	東広島市	合同会社 こうへい不動産
	廿日市	株式会社 SUN・サポートエステート
	東広島市	株式会社 DMG
	福山市	株式会社 ネクストイノベーション
	山口県	美祿市 株式会社 ユウエイ
	徳島県	徳島市 リアルエステート住
	香川県	丸亀市 田中建築設計工房
	綾歌郡	株式会社 ルーム建築工房
愛媛県	四国中央市	イーグルホーム 有限会社
	松山市	株式会社 プレシャスコーポレーション
福岡県	福岡市	イールドキャピタル 株式会社
	福岡市	一銀商事 株式会社
	福岡市	栄信ホールディングス 株式会社
	福岡市	有限会社 グローリーハウジング
	福岡市	株式会社 サキタ
	筑紫野市	株式会社 昇栄開発
	北九州市	スマイルハウス
	福岡市	大光不動産 株式会社
	福岡市	株式会社 つなぐリーシング
	那珂川市	株式会社 FIT
佐賀県	福岡市	福岡子育て不動産
	佐賀市	株式会社 ハウスさぼーと
長崎県	雲仙市	有限会社 久保田工務店
	佐世保市	有限会社 どんぐり企画
	長崎市	プラスワン不動産
熊本県	宇土市	株式会社 LUCK
	大分県	由布市 クラシカ
沖縄県	那覇市	金秀商事不動産 株式会社
	那覇市	株式会社 GOLD・KEI
	那覇市	株式会社 58
	那覇市	KC企画 合同会社

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。

秋山始 新理事長に聞く

「全国一体となって歩む」

6月の総会で約70年の歴史を持つ全日本不動産協会の新理事長に就任した秋山始氏(神奈川・平成社長)。コロナ禍で先行きの見通しが難しい中でのかじ取りとなる。「地方本部との対話を増やし、全国一体となって歩んでいきたい」と話す秋山新理事長に、今後の協会運営などを聞いた。

——就任の抱負をお聞かせください。

各地方本部の声を聞き、一体感をもって進めるように努めていきたい。そのためには、各地方本部として感じている課題や要望などを把握することが必要と考え、理事長就任後すぐに各地方本部宛てにアンケートを実施した。まだすべての回答が集まったわけではないが、中には総本部との距離を感じている声もあった。

——どのような対応を考えていますか。

できる限り接点を持つことが重要と考える。コロナ禍で行動に制限があり、タイミングが難しいが、まずは全国に8つある地区協議会を順次訪問する。そこで各本部長らと直接顔を合わせて話を聞くことを考えている。

——会員支援策はどのように考えますか。

何よりも大切なのは、会員が仕事をする上で必要な情報をタイムリーに、確実に伝えていくことだ。これまでも開業支援や法改正情報、市場動向など多様な研修メニューを用意して実施してきた。コロナ禍でオンライン会議やオンライン内見などインターネットツールの普及が進んできた。今後は研修にも、ネットを大いに活用して充実を図りたい。会場に足を運ばなくても、自分の都合のよい時間に受講できるのがメリットだ。それにより、例えばある地方本部独自で実施し、好評を得た研修があればYouTubeなどを使ってどの会員も参考にできるようにしたい。また、会員が弁護士など専門家に相談できる『相談センター』機能も充実させる。タイムリーな情報提供と相談体制の2点について、プラットフォームを整え、会員の更なるレベル向上につなげたい。

——長期的な業界展望は。

足元ばかりではなく、5年、10年先を見据えることも重要と考える。協会専属の研究機関として20年4月に『全日みらい研究所』が発足し、東京大学の不動産イノベーション研究センターと連携協力している。不透明な時代だからこそ、幅広い視野で研究していくことが大切になる。

(『住宅新報』2021年8月3日号より抜粋・編集)

STAFF LIST

●広報委員会

高木剛俊、松本修、横山鷹史、
吉田啓司、千北政利

●発行人

秋山始

●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 <https://www.zennichi.or.jp/>

月刊 不動産

月刊不動産 2021年9月号
令和3年9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、起こりやすいトラブル
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。



行政機関からの連携・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
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知らせ。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。



不動産調査の手引き
不動産調査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! ▶

