

MONTHLY REAL ESTATE

# 月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

10

OCTOBER  
2021

[巻頭特集1]

## 新幹線車両が走る在来線がもたらした 市制施行への道 〈福岡県那珂川市〉

[特集2]  
自然災害についての説明事項

[特集3]  
グリーン社会の  
実現に向けて

[法律相談]  
目隠しの設置請求

[賃貸管理ビジネス]  
「なぜなぜ分析」を用いて、  
空室要因を明確にせよ

[宅建士試験合格のコツ]  
法令上の制限  
都市計画の決定(都市計画法)



# 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。

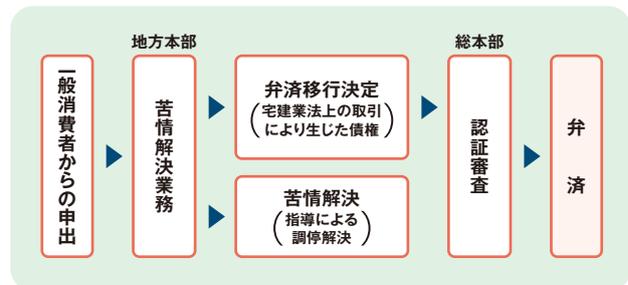


- 制度の詳細  
(公社)不動産保証協会ホームページ(会員専用ページ)
- 制度に関するお問い合わせ  
(公社)不動産保証協会 総本部事務局  
TEL.03-3263-7055
- 制度の申込み窓口  
所属の地方本部事務局

## 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

## カワセミ

鮮やかなコバルトブルーとオレンジの体躯をもつカワセミは、その美しさからしばしば“溪流の宝石”と称される。実際、漢字表記では“翡翠”等があげられ、宝石の翡翠(ヒスイ)は、カワセミの色から名付けられたともいわれている。今号の特集で紹介する福岡県那珂川市の自治体指定の鳥であり、長いくちばしは500系新幹線のノースデザインのモチーフにもなっている。

02 保証のお知らせ

特集1

04 新幹線車両が走る在来線がもたらした  
市制施行への道  
～福岡県那珂川市～

特集2

08 自然災害についての説明事項

弁護士 渡辺 晋

特集3

10 グリーン社会の実現に向けて  
～「国土交通グリーンチャレンジ」とは～

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 目隠しの設置請求

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14 居住用賃貸建物の取得に係る  
消費税の仕入税額控除制度の見直し

税理士 山崎 信義

<相続相談>

16 相続した不動産の共有解消について

公認会計士・税理士 野田 優子

<賃貸管理ビジネス>

18 「なぜなぜ分析」を用いて、空室要因を明確にせよ

ideaman 今井 基次

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

20 法令上の制限 都市計画の決定(都市計画法)

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

22 毎月の売上げをコントロールできる会社とDX

Housmart 針山 昌幸

<物件調査のノウハウ>

24 宅建業者が通常行っていない調査業務の告知とは?

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

30 新入会員名簿

31 地方本部の動き

# 新幹線車両が走る 在来線がもたらした 市制施行への道

～福岡県 那珂川市～

2018年に全国で792番目の市となった「那珂川市」。

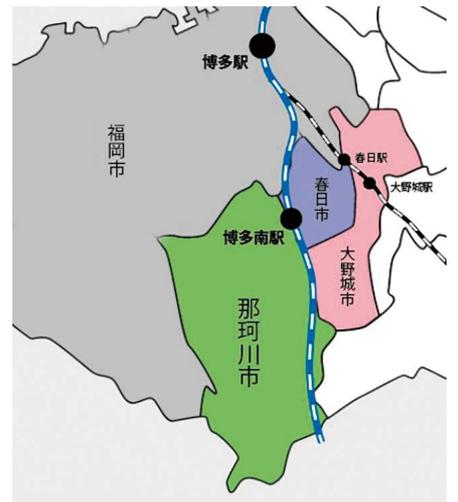
福岡県の南東に位置し、農業の盛んな地域として栄えてきた町は、全国でも珍しい“300円で新幹線に乗車できる”ことで話題を集め、一躍注目されるようになりました。町から市へ。那珂川町が市へ変わった背景には、この“珍事”が大きく影響しているといえます。その背景とともに、市への昇格を実現させた地元の人たちの取組みを紹介していきます。

## 利便性は飛躍的に向上

清流“那珂川”が町名の由来という那珂川町が市へ変わったのは、今から3年前の2018年10月。もともとは、1956年に南畑・岩戸・安徳という三つの村が合併してできた人口8,948人の小さな町だったといえます。その後、土地区画整理事業や移住促進事業などにより人口が徐々に増加し、1990年には全国初の新幹線回送列車の一部を在来線として利用した「博多南線」が開

業。2006年には佐賀県と那珂川町を結ぶ「東脊振トンネル」が開通するなど、交通インフラが整います。その中でも旅客営業を開始した博多南線の博多南駅が誕生したことによって、那珂川市の交通の利便性は格段と向上することになります。

では、どれくらい向上したのでしょうか。当時のことを那珂川市の担当者に聞いてみると「那珂川町の交通はバスや電車(町外)の乗り継ぎやマイカーでの移動が主流で、福岡市内都心部への通勤や通学をする人は約1時間かけて移動



していました。そのような状況下、『新幹線車両基地・博多総合車両所』に出入りする回送列車を通勤・通学に開放してほしい』という運動が1984年に始まります。当時の大久保町長を会長に『新幹線回送列車有料乗車実現期成会』を結成し、国やJR西日本へ陳情書の提出等が行われました。この運動が実を結び、運動開始から5年後の1990年に博多南線が開業(当時の1日あたりの乗車数は約3,700人)。この開業によって



一日の乗降者数は約16,000人(令和元年)という博多南駅。ガラス張りの駅前ビルは2018年にリニューアル



博多総合車両所側のホームからは、ずらりと並ぶ新幹線の車両を見ることが出来る

福岡市内への通勤・通学者の新たな移動手段が確保され、これまで約1時間かかっていた都心部へわずか8分での往来が可能に。しかも乗車券200円、特急券100円の計300円で移動できるようになったのです」と話します。

### 町と住民が一体となり 悲願に向けた取り組み

移動手段が増えただけでなく移動時間の短縮も実現した那珂川町は、ベッドタウンとしての認知度がさらに高まっていき、より多くの人が福岡市都心部と行き来するようになっていきました。また、福岡市に職場や学校がある人の移住先として検討されるようになり、那珂川町は市への昇格を目指すようになります。

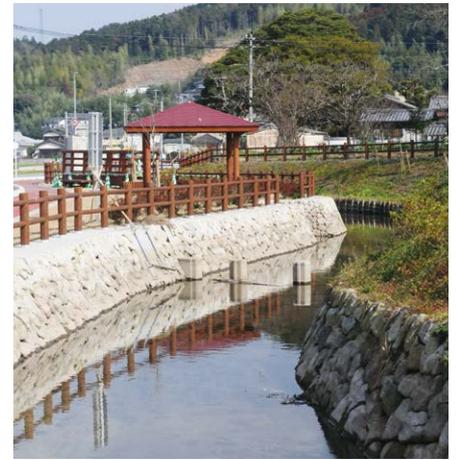
2009年頃から進められたさまざまな取り組みについて、具体的にどのようなものがあつたのでしょうか。市の担当者は、「まず市制施行のために必要な人口増加への取り組みとして、先進地の視察、住宅取得奨励補助金制度事業（2013年施行）などを始めました。また、家族連れに人気の『新幹線車両基地見学』や現人神社で毎年行われる『流鏑馬』、自然体験や歴史探訪など、那珂川をPRするためのツアーを毎年開催。さらに町内や近隣の企業と連携・

協力協定を締結、町のホームページにおいて町内物件情報を公開し、不動産事業者向け転入促進事業補助金制度事業を開始しました。那珂川の知名度を上げるためにメディアを積極的に活用し、2011年からの約5年間で放送された回数は70回以上にのぼります」と話します。そのほか、イベントへの出展やPR誌の発行など町と住民が一体となつての活動が行われ、人口は右肩上がりに。新たな住宅需要は増え、博多南駅周辺には、高層マンションが次々と建設され、ファミリー世帯が増えていきました。加えて単身者の転入も増え、賃貸住宅の需要も上昇したといえます。そしてついに2018年、人口が50,000人を超え、悲願の市制施行を果たすこととなります。

### 子育て世代を対象に 次々と施策を実施

近年、那珂川市は「住みたい街」として注目されています。その理由を担当者に聞くと「那珂川市は、7割が自然という自然の豊かさとそれによって育まれた歴史と文化が感じられるまちです。博多駅まで最短8分で繋ぐ博多南線があり、都市部との行き来が非常に便利であること、清流那珂川が育んだ自然が身近に感じられることの二面性が、暮ら

しやすいまちとして多くの人の関心を招き、『住みたい街』としての評価を得ていると思います」。市は、子育て世代が暮らしやすい街を目指し、複合児童福祉施設「ふれあいこども館」の建設や、こども総合相談窓口の設置など、さまざまな事業を推進。子育てに関する情報をまとめたガイドブックの作成・無料配布や、子どもの予防接種の管理、成長の記録を残すことができる母子手帳アプリやポータルサイト「nobi nobi」の開設など、市が実施する子育て支援情報の発信を積極的に行っています。2021年4月には、将来を担う子どもたちが健やかに成長し、生き生きと暮らすことができるよう、「那珂川市子どもの権利条例」が施行されました。このような取り組みが、特に子育て世代が魅力を感じる理由かもしれません。



灌漑用に作られた用水路、裂田溝（さくたのうなで）。日本最古の人工用水路ともいわれている



市が運営するかわせみバスは市民の大切な移動手段。「かわせみ」は那珂川市の市鳥



様々なキャンプのニーズに応える総合キャンプサイト「モンバル五ヶ山 ベースキャンプ」



春には桜、夏は川遊び、秋は紅葉など年間を通して楽しめる中ノ島公園

## 地域共生社会の実現は市が描く壮大なビジョン

これから先、那珂川市がさらなる発展へ向けて、どのようなまちづくりをしていくのか、今後のビジョンを市の担当者に伺ったところ、「五ヶ山クロスや中ノ島公園など、自然豊かな那珂川市の良さを活かせるアウトドアスポットでの体験を中心に、多くの人に訪れてもらえる市を目指しています。また、質の高い行政サービスの提供や特産品・子育て支援制度などのPRを通じて住んでみたい、ずっと住みたいと思ってもらえるまちづくりに取り組んでいきます」と話します。

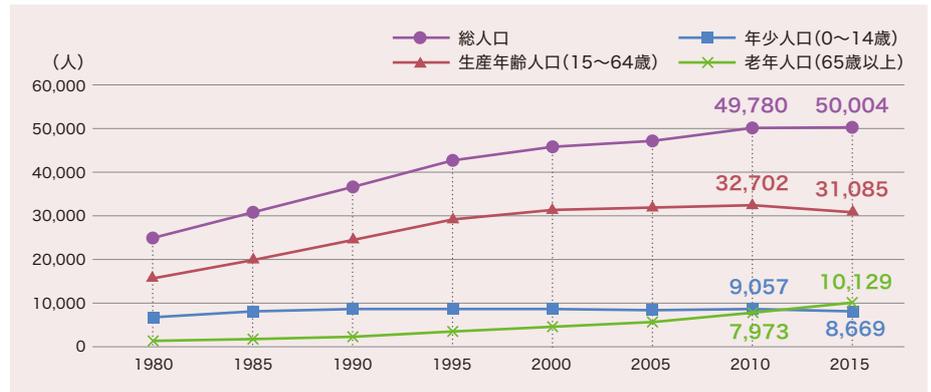
また、全国各地で進む高齢化社会への対応として、「高齢者が住み慣れた地

域で、いつまでも安心して暮らせる地域社会を目指して」を基本理念とし、2021年から2023年度における「第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画」を策定。子ども・高齢者・障がい者などすべての人が地域に暮らし、生きが

いを共に創り、高め合うことができる「地域共生社会」の実現に取り組んでいます。

この地域のさらなる発展に、すべての住民が取り残されることのないまちづくりが今後も期待されています。

年齢3区分別人口数の推移



那珂川市では総人口の伸びに比例して、生産年齢人口も増加を続けていたが、2015年の調査では、減少に転じた。一方、老年人口の増加が進んでおり、同時期の調査では、高齢化率が20%を超える現象も。

## 変わりゆく地域の中で事業者が求められているものは

那珂川市に隣接する大野城市や春日市も福岡市近郊のベッドタウンとして注目されています。そこで大野城市で不動産業を営む秋好不動産・代表の秋好賢八氏に、該当エリアの不動産事情や地域が抱える課題等について話を伺いました。



定年退職後、「世のため人のため」の想いで社会貢献をしていきたいと語る秋好氏。

### 「博多南」駅の開業で勢いを感じるエリアの変化

—まずは事業内容を教えてください。

売買仲介をメインに行っています。大野城市で会社を立ち上げて2年半ほどになります。それまではまったくの異業種、会計事務所に勤めていました。東証一部上場企業の経理、財務、税務の職一本で定年退職を迎え、その後2年間、福岡市博多区の会社で不動産業務を学び、現在に至ります。不動産事業者と

しての経験はまだ浅いかもしれませんが、売買の際に必要な金額の裏付け説明や節税、相続対策なども含め、コンサル的な業務も同時に行っています。

—隣接する那珂川市は「博多南駅」の開業などにより、子育て世代の転入が多いと聞きます。大野城市の状況はいかがですか。

そうですね。まず那珂川市には、博多南駅の近くに親戚が住んでいたこともあり、車両基地ができた頃、一度訪問したことがあります。当時はまだあちこちに

土地が残っていて、少し寂しい印象を受けていました。でも今はいろいろなお店ができて、まちの勢いを感じますね。家賃も手頃で、住みやすい環境が整っていますし、子育て世代に人気があるというのも頷けます。

一方、大野城市と隣の春日市は、JRと西鉄の2路線が通っているので、こちらも住宅需要はかなりあります。福岡市内で戸建てやマンションを購入するとなると、なかなか手が出ないという人も多いようですが、大野城市にしても春日市にしても急行が停車しますし、繁華街の

天神まで約15分で行くことができます。博多・天神で働きながら、自宅に帰るとすぐにそばに豊かな自然が残っている、ちょうどいい位置だと思います。この周辺は踏切が多く、朝夕は渋滞が発生しますが、来年の夏には西鉄の高架化が完成するので交通の流れも改善されるそうです。最近では、マンション建設用に、まとまった土地を探している業者から声をかけられることが多くなりました。

### すそ野が広い職だからこそ 世の中に貢献できる

一秋好不動産のお客さまもファミリー層が多いですか。

いいえ。当社のお客さまは40、50～70歳前後の団塊の世代とその子ども、団塊ジュニアの世代が多いです。不動産の売買だけでなく、様々なご相談をされるお客さまがいらっしゃいますから。最近では、相続に関する相談を受けました。例えば、この近くに20軒近くの物件をお持ちの家のお客さまから、「自分がどれだけの土地を持っているか把握できていない」と。要は、田んぼや駐車場、あちこちの区分マンションを持っているのだけれど、それを「どう整理すればよいか分からない。今は東京に住んでいるが、いずれ私が相続するから納税額も高額になると思うので、総合的にどうしたらよいかお尋ねしたい」と、納税資金対策を含めたご相談をしたということでした。

一前職での経験が生かされているわけですね。

そうですね。不動産を売買したら当然税金のこともついてきますし、この業界は売買してしまったらそれで終わりというわけではないですよ。何年か前に

相続税の税制改正が行われて、基礎控除額が大幅に下がったことで、福岡市内やその近郊に住んでいる方で相続税の対象者がかなり増えています。お客様とたくさんお話をして“茶飲み友達”のような関係になり、そのような相談を受けることが増えてきました。

高齢化社会ならではの相談もあります。印象的だったのは、家を売りたいという90歳代のお客さまがいらして、お話を伺うと、家の中や外にも段差があるというのです。それに昔使っていた大きな食卓と椅子が家の中あって、手押し車を押してその間を歩行することができないという話もありました。家の中のバリアフリー化もこれからは重要だと感じました。

一高齢化社会ならではの問題ですね。

はい。問題は山積していると思います。特に団塊の世代が75歳を超えてくると、認知症の問題が出てきます。認知症になってしまったら、もう土地を売ることもできません。そのあたりを心配されているお客さまも多くいらっしゃいます。そこで私の方で家族信託等のご説明もさせていただいています。家族信託を使って、お子さんが受託者になると売却もできますので、万が一、介護が必要になり老人ホームに入ることになっても、入居資金を確保することができますからね。

一これまでの話を聞いていると、不動産業務の範囲を越えている印象も受けます。

不動産業というのは、すそ野が広いと職だと思っています。例えば、相続に関していえば税理士は税金のこと、弁護士は法律のこと、司法書士は遺産分割や登記のこと、それぞれが専門的なことを正しく進めていても、それがお客様に

とって最適なことになっているかというところ、そうではないケースが往々にしてあります。だからこそ、相続と税金と遺産分割、認知症対策についてある程度理解している私が核になりトータルでコーディネートしていくことで、困りごとをスピーディーに解決することができるのではと考えているのです。

一最後に、今後の展望を教えてください。

不動産業を通して、世の中に貢献することです。老人ホームが慢性的に不足していることや、入居費用が高額で年金で賄えないこと。また、障がい者のグループホームの圧倒的な不足や段差があつて自由に自宅の中を動けないがために、運動不足やケガをしやすいなど、“家”に関する問題は山積しています。日本は、超高齢化社会であり、少子化社会です。福岡市やその近郊の都市機能を、高齢者や障がい者等に対して、つくりあげていく必要性を強く感じています。今後、ますます意識的に行動していくことが求められてくるでしょう。まだ、開業して日は浅いかもしれませんが、これらの問題に取り組んでいきたいと考えています。



#### 秋好不動産株式会社

住所：福岡県大野城市東大和2丁目1番14号

電話：092-776-0931

FAX：092-775-0229

[ホームページ]

<https://www.akiyoshi-tunagu.co.jp/>

# 自然災害についての説明事項

日本に住む私たちは自然の恩恵を受けて暮らしていますが、それは、自然の脅威にさらされることと表裏の関係にあります。特に近年は自然災害が猛威を振るっており、本年7月に静岡県熱海市で発生した土砂災害は記憶に新しく、衝撃的な出来事でした。宅建業者は、住環境を整備する不動産取引の専門家です。不動産を取得し、あるいは賃借する消費者に対して、自然災害から身を守るための情報を提供する責任があります。本稿では、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、水害ハザードマップの説明事項について、概要を解説します。

弁護士 渡辺 晋

## 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域(イエローゾーン)は、土砂災害防止法に基づいて、土砂災害が発生した場合に、住民の生命・身体に危害が生ずるおそれがある土地として指定される区域です。市町村や区により警戒避難体制の整備が図られます。

また、土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民の生命また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が、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)です。一定の開発行為や建築物の建築が制限されます。

取引対象が土砂災害警戒区域に含ま



豪雨による土砂崩れの現場

図表1 土砂災害から生命・身体を守るための方策

重要事項説明における説明事項	説明することが望ましい事項
<p>土砂災害警戒区域 警戒避難体制の整備</p> <p>土砂災害 特別警戒区域 開発行為や建築の制限</p>	<p>基礎調査によって 土砂災害警戒区域等に 相当するとされた範囲</p>

れることや、土砂災害特別警戒区域内にあるために利用制限を受けることは、重要事項説明における説明事項です(宅建業法施行規則16条の4の3第2号、宅建業法施行令3条1項23号の2)。

なお、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等)の指定に先立ち行う調査を基礎調査といいます。基礎調査によって土砂災害警戒区域等に相当する範囲が明らかになったときには、その範囲が公表されます。宅建業者は、取引対象が土砂災害警戒区域等に相当する範囲に含ま

れる場合にはその旨、および公表された範囲が土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることを説明することが望ましいとされています(平成26年1月18日国土動第107号)(図表1)。

## 津波災害警戒区域

東日本大震災の巨大な地震による津波被害を契機に、2011(平成23)年12月に、津波防災地域づくりに関する法律が制定されました。津波防災地域づくり

図表2 津波から生命・身体を守るための方策

重要事項説明における説明事項
<p><b>津波災害警戒区域</b></p> <p>津波に関する情報の伝達方法、避難施設や避難経路の周知</p>
<p><b>津波災害特別警戒区域</b></p> <p>開発行為や施設設置の制限</p>

法に基づいて、津波が発生した場合に住民の生命、身体に危害が生じるおそれがある土地として指定されるのが、津波災害警戒区域です。津波災害警戒区域では、市町村地域防災計画が策定され、津波に関する情報の伝達方法、避難施設や避難経路の周知が行われます。

また、津波災害警戒区域のうち、津波が発生した場合に住民の生命、身体への著しい危害の発生のおそれがあると認められる地域が、津波災害特別警戒区域です。津波災害特別警戒区域では、一定の開発行為や施設の設置が義務づけられることがあります。

取引対象が津波災害警戒区域や津波災害特別警戒区域に含まれるかどうか、区域内であるときはそれに伴ってどのような制限を受けるのかについては、重要事項説明における説明事項です(宅建業法施行規則16条の4の3第3号、宅建業法施行令3条1項19号の2)(図表2)。

### 水害ハザードマップ

水害ハザードマップとは、水防法に基づいて市町村長の長が提供する図面です(水防法15条3項、同法施行規則11条1号)。2020(令和2)年8月に宅建業

法施行規則が改正され、水害ハザードマップにおける取引対象の位置が、重要事項説明における説明事項に追加されました(宅建業法施行規則16条の4の3第3号の2)。取引対象の位置がハザードマップに表示されているときには、宅建業者は、水害ハザードマップにおける取引対象の所在地を説明しなければなりません。取引対象が浸水想定区域の外にあっても、水害ハザードマップの地図上に表示されているときには、その位置を示す必要があります。水害ハザードマップは市町村のウェブサイトから入手することが可能であり、また、市町村によっては紙での配布を行って

るところもあります。

なお、説明が義務づけられるのは水害ハザードマップ上の取引対象の所在地ですが、水害が生じた場合には避難しなければならなくなりますから、重要事項の説明に際しては、あわせて、近隣にある避難所の説明をすることが望ましいものとされています。

### まとめ

以上、本稿では、取引対象の自然状況に関する説明について取り上げました。しかし、自然災害から人々の暮らしを守るための制度はこれらに限られるわけではなく、宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域や、都道府県のがけ条例による建築規制など、多岐にわたります。すべてのルールを常時理解しておくことは難しいと思いますが、具体の取引にあたって遺漏のない調査が可能になるように、自然災害に関する説明事項の全体像を把握しておくことは必要です。本稿が全体像を理解するための一助となれば幸いです。



津波被害の様子

# グリーン社会の 実現に向けて

## ～「国土交通グリーンチャレンジ」とは～

国土交通省は今年7月、グリーン社会の実現に向けた「国土交通グリーンチャレンジ」を公表しました。2050年を見据えつつ、2030年までの10年間に重点的に取り組む6つのプロジェクトを示しています。不動産業者として、どういったことに取り組んでいけばよいのでしょうか。

東京丸の内の歩行者天国

### 深刻化する気候変動リスク

今回の取り組みの背景には、自然災害の激甚化・頻発化や温暖化による生態系への影響など、気候変動リスクの高まりがあります。

2016年に発効した「パリ協定」、2020年以降の温室効果ガス(GHG)排出削減等のため、「世界全体の平均気温の上昇を産業革命以前に比べて2℃より十分低く保ち、1.5℃に抑える努力を追究すること」で合意しました。これを受け、各国がGHG排出削減について野心的な目標を設定し、経済・産業構造を転換させる環境対策に取り組み始めました。

日本でも、2050年に100%削減する「カーボンニュートラル」(GHG排出量から吸収量と除去量を差し引いた合計がゼロ)を目指すことを明言。その中期目標として、2030年度に、従来の2013年度比26%削減としていた目標を7割以上引き上げ、46%削減を目指し、さらに50%削減に向けて挑戦してい

くとしています。

### 排出量が多い国土交通分野の 取り組みが不可欠

カーボンニュートラルの実現に加え、ポストコロナの経済復興も含めて、欧米を中心にグリーン化に対する重点的な投資が積極化しています。日本においても、こういった社会経済の構造的な変革に対応しながら、グリーン社会の実現に戦略的に取り組むため、省庁の垣根を越え産官学が連携し、多角的な取り組みを進めようとしています。

国土交通分野は、まちづくりやインフラ、交通・運輸、住宅・建築物など多岐にわたる上、国内のCO<sub>2</sub>総排出量に占めるこの分野の割合は約5割を占めています。そのため国土交通省では、さまざまな革新的技術開発や社会システムを含めた政策的なイノベーションを促進しながら、同分野の環境関連施策・プロジェクトを推進していくため、「国土交通グリーンチャレンジ」をとりまとめました。

### 省エネ・緑化の推進、 まちづくりへの展開も

同プロジェクトでは、脱炭素・気候変動適応・自然共生・循環型などの社会を目指し、分野横断・官民連携の視点から、次の6つの重点プロジェクトを掲げました。

- ①省エネ・再エネ拡大等につながるスマートで強靱な暮らしとまちづくり
- ②グリーンインフラを活用した自然共生地域づくり
- ③自動車の電動化に対応した交通・物流・インフラシステムの構築
- ④デジタルとグリーンによる持続可能な交通・物流サービスの展開
- ⑤港湾・海事分野におけるカーボンニュートラルの実現、グリーン化の推進
- ⑥インフラのライフサイクル全体でのカーボンニュートラル、循環型社会の実現

このうち、①と②が住宅や不動産に関連してくるプロジェクトになります。

## 省エネ対策やまちづくりで重要な役割

①の「省エネ・再エネ拡大等につながるスマートで強靱な暮らしとまちづくり」では、住宅・建築物のさらなる省エネ対策の強化が求められています。

具体的には、今年4月に全面施行となった改正建築物省エネ法の適切な運用や、LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅・建築物やZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)・ZEB(ゼロ・エネルギー・ビル)の普及促進、既存住宅・建築物の省エネ改修の促進、木造建築物の普及拡大などがあります。

住宅・建築物のライフサイクルにおいて、不動産業者が関わる部分は売買・賃貸仲介や管理ですが、その段階でも省エネ・再エネの推進につながる取り組みは数多くあり、役割も多岐にわたっているといえます。

また、「脱炭素と気候変動適応策に配慮したまちづくりへの転換」では、コンパクトシティのような地域全体における取り組みが必要になりますが、例えば「居心地がよく歩きたくなる空間形成」であれば、商店街でのイベントや空き店舗を利用したまちの人が集えるスペースの創出に寄与できます。

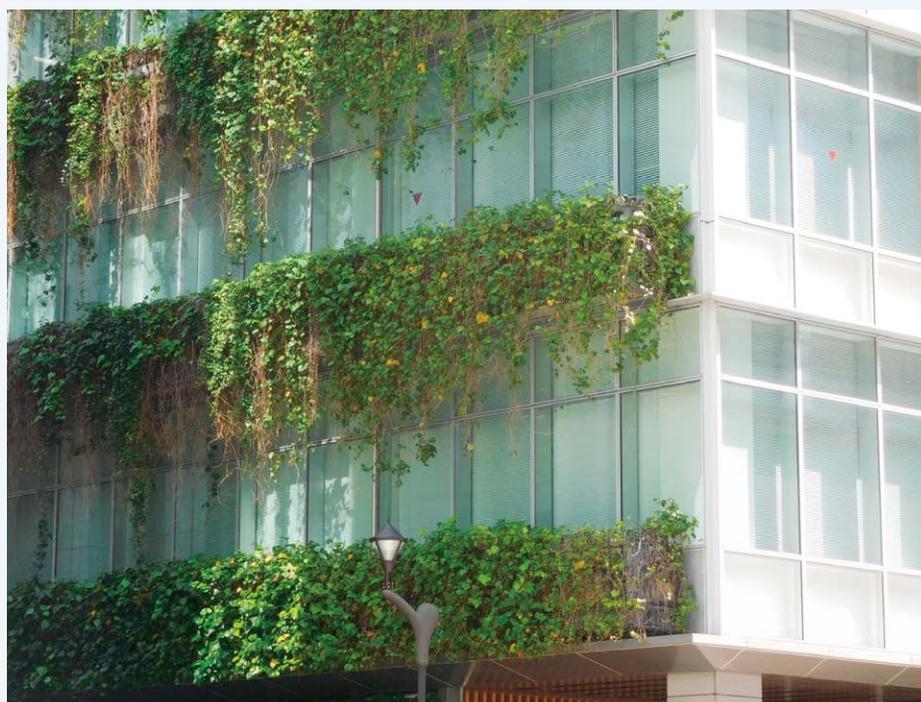
## 専門家としての役割を重視

さらに、重要になるのは、「防災・減災のためのすまい方や土地利用の促進」です。2020年7月に宅建業法施行規則の一部が改正され(同年8月28日施行)、不動産取引時に洪水や内水、高潮など水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することが義務付けられました。気候変動リスクに

対応したスマートで強靱なまちづくりを推進する上で、不動産業者の役割は今まで以上に重要になってきているといえます。

専門家としての役割については、「グリーンインフラを活用した自然共生地域づくり」に関するプロジェクトとして掲げられた、「グリーンファイナンスを通じ

た地域価値の向上」でも重視されています。低未利用土地を活用するランド・バンク事業では不動産業者が中心的役割を担っていますが、その知見を活かして、低未利用土地やまちなかの老朽ストックを活用したにぎわい再生に取り組む際の、民間資金調達における支援業務にも期待が寄せられています。



壁面緑化の一例



# 法律 相談

Vol.66

## 目隠しの設置請求

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



自宅の隣地に2階建ての賃貸アパートが建ちました。アパートの外廊下が、境界線から1メートル弱のところへ接近しており、自宅の様子が見られてしまうのではないかと心配です。アパートの所有者に対して、目隠しを設置するように請求することができるのでしょうか。

## Answer

### 1. 回答

目隠しの設置を請求することはできません。目隠しの設置義務があるのは、建物の居室（独立した居住空間）から恒常的に見通される場合です。自宅が見通されるおそれがあるとしても、外廊下から見られる可能性があるだけでは、目隠し設置が義務づけられることにはなりません。

### 2. 民法235条

#### (1) 民法の規定

人の生活は、その生活の場である住居について、プライバシーが守られ、他人からのぞき見される心配がない状態を保持することによって始めて、平穏さを保つことができます。建物建築には境界線から50センチメートル以上の離隔距離を必要としますが（民法234条1項）、離隔距離を保持したとしても、境界

線の近くに窓や縁側、ベランダが設けられると、他人から眺められるような不快な感覚を抱かざるを得ません。

他方で、土地の所有者は、自分の土地上に自由に建物を建築する権利を有するのであって、隣地の住民の生活を守る必要があるとはいえ、過度な制約を加えることは適当ではありません。

そこで、民法は、日常生活におけるプライバシーの確保と土地利用の自由とのバランスを考慮して利害を調整し、「境界線から一メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しを付けなければならない」と定めました（民法235条1項）。この場合の境界線からの距離は、「窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出」されます（同条2項）。

#### (2) 他人の宅地を見通すことのできる窓・縁側

他人の宅地を見通すことのできる窓・縁側とは、他人の宅地を眺望しようと思えば物理的にいつでも眺望できる位置と構造を有する窓・縁側です（さいたま地判平成20.1.30 2008WLJPCA01309015）。

他人の宅地を見通すことができるかどうかは、個別の事案ごとの判断となりますが、垂直な位置関係にあつて真正面から向かい合っているわけではなく、仮に建物方向を見たとしても建物の東北端の一部が見えるにすぎない状況（東京地判昭和61.5.27判タ626号154頁）、浴室に設置された換気用の窓であっても、同様に浴槽内からわざわざのぞき込まないかぎり宅地内を見ることはできない状態（東京地判平成5.3.5判タ844号178頁）について、それぞれ宅地を見通すことのできる窓とはされませんでした。

東京地判令和 2.2.7 2020WL-

JPCA02078022では、建物の居室の玄関ドアの外側に設置され、居室の居住空間とは独立した通路について、目隠しの設置義務があるかどうか問題とされました。

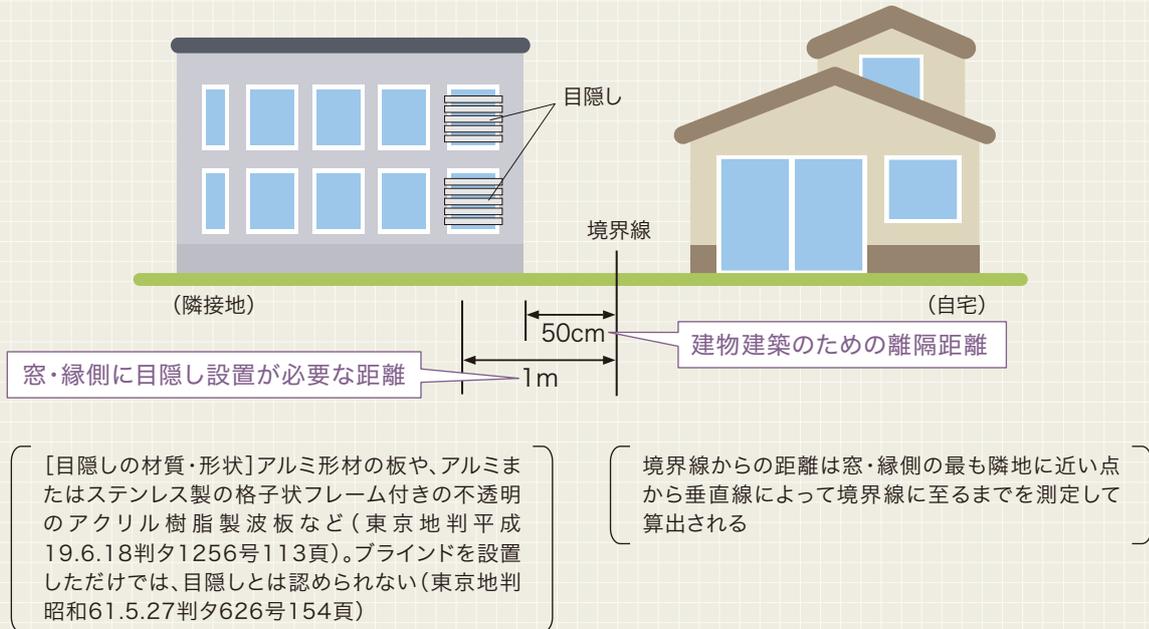
### 3. 東京地判令和 2.2.7

隣地の住民Xから、建物所有者Yへの請求に関し、民法235条1項に基づく目隠しの設置義務の有無について、次のとおり述べ、目隠しの設置

義務が否定されています。『民法235条1項において、目隠しの設置の対象が窓又は縁側（ベランダを含む）とされた趣旨は、これらのものが独立した単位の居住空間と外部との接点であり、居住の一環として隣接地を眺める居住者の視線が恒常的なものであるため、そのような視線から目隠しをもって保護することとしたものであると解されること、本件各廊下は、各居室の外部にあり、各居室の居住空間とは独立した通路であって、各居室

を通過することなく外部から出入りすることが可能であるから、仮に本件各廊下からX土地やX建物を見通すことができたとしても、独立した居住空間における居住の一環として恒常的に見通されることとはならない。そうすると、本件各廊下は、民法235条1項にいう縁側には当たらないというべきである。したがって、Yは、Xに対し、民法235条1項に基づき、本件各廊下にそれぞれ目隠しを設置する義務を負わない』。

図表 目隠しの設置



### 👉 今回のポイント

- 建物建築には境界線から50センチメートル以上の離隔距離を必要とする。50センチメートル以上の離隔距離を保てば、建物を建築することができる。
- 境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。
- 他人の宅地を見通すことのできる窓・縁側とは、他人の宅地を眺望しようと思えば物理的にいつでも眺望できる位置、構造の窓・縁側をいう。
- 廊下が居室の外部にあり、各居室の居住空間とは独立した通路である場合には、目隠しの設置義務を負う縁側には該当しない。



# 税務 相談

Vol.40

## 居住用賃貸建物の取得に係る 消費税の仕入税額控除制度の見直し

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



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」委員などを歴任。著書に『不動産組替えの税務Q&A』（大蔵財務協会）、『事業承継 実務全書』（日本法令）など。

### Question



不動産賃貸業者が居住用賃貸建物（棚卸資産に該当するものを除く）を取得した場合の、消費税の仕入税額控除制度の見直しについて教えてください。

### Answer

作為的な金の売買を継続して行う等の手法により、下記1.①の場合に該当するようにして仕入税額控除を行う事例が見受けられるため、仕入税額控除制度の適正化を図る観点から、令和2年10月1日以後に行う建物の取得より、下記2.の見直しが行われています。

#### 1. 消費税の 税額計算のしくみ

消費税の納付税額は、課税期間（個人事業者は原則、その年1月1日～12月31日、法人はその事業年度）中の消費税が課税される取引（課税売上げ）に係る消費税額から、事業に係る資産の取得やサービスの提供を受けること（課税仕入れ等）に係る消費税額（仕入控除税額）を控除して計算します。この計算により求めた額がプラスの場合は、その額の消費税を納付し、マイナスの場合は、その額の消費税が還付されます（消費税法<以下、消法>30条、45条、46条、49条）。

課税売上げに係る消費税額から

控除される仕入控除税額は、①その課税期間中の課税売上げが5億円以下、かつ課税売上割合（＝課税期間中の総売上高のうち課税売上高の占める割合）が95%以上か、または②課税期間中の課税売上げが5億円超または課税売上割合が95%未満かにより、次のとおりとなります（消法30条第1項、2項）。

①の場合は、課税期間中の課税売上げに係る消費税額から、その課税期間中の課税仕入れ等に係る消費税額の全額を控除します。

②の場合は、課税期間中の課税売上げに係る消費税額から、その課税期間中の課税仕入れ等に係る消費税額のうち課税売上げに対応する部分のみを控除します。

#### 2. 居住用賃貸建物の 取得等に係る 仕入税額控除の見直し

##### (1) 仕入税額控除の不適用

住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物（その附属設備を含む）以外の建物であって、高額特定資産※に該当するもの（以下「居住用賃貸建物」）に係る課税仕入れ等の税額については、後記(2)に該当する部分を除き、原則として仕入税額控除制度の適用が認められません（消法30条第10項）。

※ 「高額特定資産」とは、棚卸資産または調整対象固定資産（棚卸資産以外の建物及びその附属設備、構築物等の資産で一定のものをいう）であって、その資産の課税仕入れに係る支払対価の額の110分の100に相当する金額（＝税抜価額）が、一の取引の単位につき、1,000万円以上のものをいいます（消法12条の4第1項、消法施行令<以下、消令>25条の5第1項1号）。

## (2) 仕入税額控除制度の適用が認められる場合

居住用賃貸建物について、その構造および設備の状況等によりその部分とそれ以外の部分(以下「居住用賃貸部分」と)に合理的に区分している場合、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分は、仕入税額控除制度の適用が認められます(消令50条の2第1項)。

この場合の合理的に区分する方法については、使用面積割合や、使用面積に対する建設原価の割合など、建物の実態に応じた基準を使用します。

## (3) 居住用賃貸建物を課税賃貸用に供した場合等の仕入れに係る消費税額の調整

### ① 居住用賃貸建物を課税賃貸用に供した場合

事業者が、仕入税額控除制度を適用しないこととされた居住用賃貸建物について、居住用賃貸建物の仕入れ等の日から同日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間(以下「第3年度の課税期間」)の末日までの間を「調整期間」といいます。調整期間内に、その居住用賃貸建物を住宅の貸付け以外の貸付けの用(以下「課税賃貸用」)に

供した場合であって、その居住用賃貸建物を第3年度の課税期間の末日に有している場合には、その居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額に下記の「課税賃貸割合」を乗じて計算した金額に相当する消費税額が、第3年度の課税期間の仕入れに係る消費税額に加算されます(消法35条の2第1項、消令53条の2第1項)。

<下記「課税賃貸割合」参照>

### ② 居住用賃貸建物を譲渡した場合

事業者が、仕入税額控除制度を適

用しないこととされた居住用賃貸建物について、その全部または一部を居住用賃貸建物の仕入れ等の日から第3年度の課税期間の末日までの間に他の者に譲渡した場合には、その譲渡をした居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額に下記の「課税譲渡等割合」を乗じて計算した金額に相当する消費税額が、譲渡をした日の属する課税期間の仕入れに係る消費税額に加算されます(消法35条の2第2項、消令53条の2第2項)。

<下記「課税譲渡等割合」参照>

### 課税賃貸割合

調整期間に行った、その居住用賃貸建物の  
課税賃貸用の貸付けの額の合計額

＝

調整期間に行った、その居住用賃貸建物の  
貸付けの額の合計額

※対価の返還等がある場合には、対価の返還等を控除した残額

### 課税譲渡等割合

①居住用賃貸建物の仕入れ等の日から  
譲渡した日までにを行った、その居住用賃貸建物の課税賃貸用の  
貸付けの額の合計額+②その居住用賃貸建物の譲渡の額の合計額

＝

居住用賃貸建物の仕入れ等の日から  
譲渡した日までにを行った、その居住用賃貸建物の  
貸付けの額の合計額+その居住用賃貸建物の譲渡の額の合計額

※対価の返還等がある場合には、対価の返還等を控除した残額

## 👉 今回のポイント

- 居住用賃貸建物とは、前記2.(1)のとおり「住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物」とされている。このため、課税仕入れの時点で住宅の貸付けの用に供するかどうか不明な建物についても、住宅の貸付けの用に供する可能性のあるものについては、原則として居住用賃貸建物に該当する。
- 非課税とされる住宅の貸付けの用に供する建物、例えば、賃貸用マンションのほか、老人ホームや社宅として有償で貸し付ける場合の建物についても居住用賃貸建物となる。その一方で、旅館業として営業するための建物や、販売用の建物(貸し付ける予定のないもの=棚卸資産)については、居住用賃貸建物には該当しない。



# 相続 相談

Vol.7

## 相続した不動産の共有解消について

野田総合法律会計事務所  
公認会計士・税理士 **野田 優子**

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、野田総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



父が亡くなり土地を兄と共有で相続しましたが、共有関係を解消したいと思います。どのようにしたら解消できるのか、また、その際にかかる税金について教えてください。

### Answer

#### はじめに

1つの不動産を「持分」という割合で複数の共有者が持ち合う状態を「共有不動産」といいます。ご相談の場合のように、共有不動産は相続で取得した親族間の土地・建物に多く、親族で持分登記をしている場合が多くみられます。遺言書がなく遺産分割協議がまとまらないため不動産を共有にしたり、現預金など分割しやすい財産がないため、仕方なく土地や建物を共有とするなど、その理由はさまざまです。

#### 1. 共有不動産のデメリット

共有者が他界するとその不動産は相続の対象となり、共有者の相続が起きるたびに、さらに共有者が増えていきます。こうした共有不動産に対しては何を行うにも共有者全員の同意が必要なため、管理が煩雑になり、共

有者の意見がまとまらないことも多くなります。特に、共有者の誰かが認知症になると、契約行為や金銭の支出などに関してさまざまな制限が生じます。

また、共有者は共有持分の処分を単独で行えるため、共有者が第三者にその持分を売却する可能性があり、他の共有者との関係が複雑化するおそれもあります。

#### 2. 共有不動産の共有関係を解消するには

共有不動産の共有関係を解消する方法は価格賠償、現物分割、換価分割の3つがありますが、ここでは代表的な価格賠償と現物分割についてご説明します(図表1)。

共有者の1人が利用する場合であれば価格賠償により、共有者全員またはその数名が、不動産を利用したい場合は、現物分割、または現物分割と価格賠償を組み合わせた方法により、共有関係を解消することが

考えられます。

#### 3. 共有不動産の共有関係の解消に係る税務

##### (1) 価格賠償の場合の税務

価格賠償は実質、共有持分の売買にあたり、譲渡所得税、登録免許税、不動産取得税が課税されます。

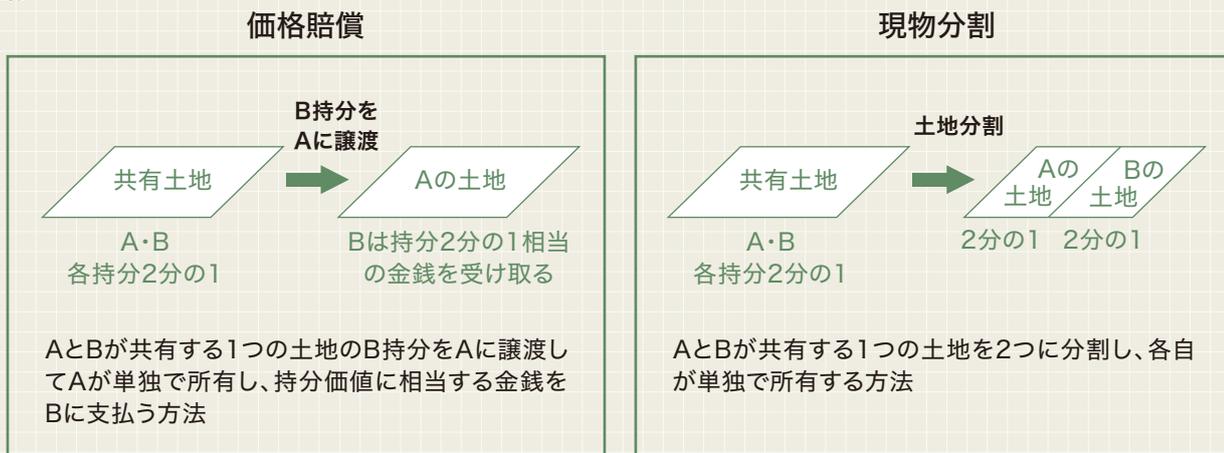
##### (2) 現物分割の場合の税務

現物分割の場合は、(1)と比較して課税関係が複雑になります。

##### ① 譲渡所得税

共有不動産を現物分割することは、実質的に他の共有者と共有持分を交換することにあたり、原則として譲渡所得税が課税されますが、次の適用要件を満たす場合には、非課税扱いになります。譲渡所得税が課せられるか否かは非常に大きなポイントとなりますので、適用要件をしっかりと事前に

図表1



確認することが必要です(図表2)。

図表2 適用要件

不動産の種類	土地
譲渡時期	1年以上所有していたものであること(贈与・相続・遺贈により取得した場合は贈与者・被相続人の所有期間を引き継ぎます)
分割割合	共有持分に応じて現物分割をしたとき ただし、分割されたそれぞれの土地の面積の比と共有持分の割合とが異なる場合であっても、その分割後のそれぞれの土地の価額の比が共有持分の割合におおむね等しいときは、その分割はその共有持分に応ずる現物分割に該当します
用途効用	分割土地を分割直前の用途と同じ用途に使用すること (用途については、宅地、田畑、山林、鉱泉地、池または沼、牧場または原野、その他に区分されます)  ※効用を一にしない複数の不動産にまたがって現物分割する場合には、適用されないことに注意してください。

②不動産取得税

共有物の分割による不動産の取得は、不動産取得税が課税されません。

ただし、当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超える部分の取得については、不動産取得税が課税されます。

③登録免許税

共有物分割による持分移転登記の登録免許税の税率は、図表3の適用要件を満たした場合は1000分の4、要件を満たさない場合は、1000分の20となります。

今回のまとめ

可能であれば、事前に不動産の共有状態を避けるのが得策ですが、共有となってしまった場合でも、前記(2)の様に現物分割の方法を用いて、譲渡所得税がかからずに共有状態の解消を行うことが可能な場合があります。共有の解消については、税理士に相談して税金の有無を確認してから行うことがおすすめです。

図表3 適用要件

- ① 当該土地につき、共有物分割による所有権移転登記(当該登記)の申請前に分筆の登記がされていること
- ② 当該登記の申請が、当該分筆登記によって生じた他の土地の全部または一部についての共有物分割による持分移転登記の申請と同時に申請がなされること



賃貸管理  
ビジネス

Vol.43

# 「なぜなぜ分析」を用いて、 空室要因を明確にせよ

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。



空室が出ても比較的早い段階で次の入居者が決まっていた優良エリアにおいて、以前に比べ客づけが悪くなっています。管理戸数が多いため、空室が増えると現地への巡回も後まわしになり、募集活動が後手後手になります。空室対策を有効に進めていくには、どのような方法があるのか教えてください。

## Answer

空室物件には、「空室の原因」が存在します。その原因を特定するには「物件の現地」へ行かなければ、本当の問題を特定できません。そして、その空室物件とライバル物件を比べて、何が優っていて、何が劣っているのかを特定しましょう。管理会社の最大のミッションは「入居率」を高めることに他なりません。入居を決めなければ、家賃も生まれず、管理会社への管理料も発生しないのです。

空室を決めるためには、まず、空室の4大要因から「なぜなぜ分析」を用いて、真の空室要因を特定しましょう。

### 1. 空室が増えている現状で、 管理会社から提案が できているか

最近、地方都市で空室物件が目立つようになってきました。郊外エリアだけでなく、街中の比較的決まりやすいとされていたような物件でも空室が増えています。もちろんコロナ禍で「法人需要の減少」「実家に戻る」などの影響での空室増加もあるのですが、その前に需要以上に賃貸住宅の供給は増え続けているから、空室が増えていくことは至極当然といえます。

物件の動きが鈍くなると、管理会

社の変更というオプションを選択するオーナーも増えてきますが、一般的に管理戸数が多い大手ほどブランド力が強く、大手に任せたら安心という感覚が強いです。しかし、フタを開ければ「以前任せていたところよりもひどい」ということが多々あるようで、早期に決めてもらうはずが逆効果だったという話もしばしば聞きます。大手は、安心感はありますが、管理戸数が多いほど、空室率が上昇すれば空室数も増えます。その結果、業務がまわらず、空室物件の巡回すらできていないということになるのです。しかし、現地に行かなければ、空室改善の手がかりすらつかめません。

### 2. 現地で問題点を抽出

まず空室物件の現地に行くと、物件の共用部分が汚れているケースが目立ちます。いくら条件のいい物件でも、汚れがあるとなかなか決まらないものです。共用部分の虫の死骸やクモの巣、チラシの散乱など、決まらない物件はほぼ汚れています。空室が数カ月～半年にもなると、室内にも汚れが出てきます。ほったらかしの空室物件は、基本のキである空気の入替えすらされていないことがあるので、定期清掃のタイミングで、室内巡回はしなければなりません。少し変な話ですが、物件室内の空気を

循環させるだけで、急に案内が増え  
るといったことさえあります。



定期的に空気の入れ替えをすれば、チラシが散乱することもなくなる



共用部分が清潔に保たれているかも、入居の決め手となる

環境(物件自体の問題)」、「外部環境(物件を取り巻く市場)」、「管理会社」、「オーナー」の4つのカテゴリーに分類できます。

例えば、「物件の共用部分が汚い」という問題があったとすると、これは「内部環境(物件自体の問題)」にカテゴライズされます。しかし、本当の分析はここからです。

トヨタのカイゼン※でも有名な「なぜなぜ分析」は、問題の原因を探って、抽出した問題点を「なぜ?」の視点からひとつひとつ掘り下げていくことで根本治療を行う方法です。そうした掘り下げをすることで、問題の原因と対策が可視化されることになるのです。

たとえば、先ほどの「物件の共用部分が汚い」という問題について、「それはなぜか?」という問いを繰り返していきます。「物件の共用部分が汚い」→なぜか? 「以前から汚れているから」→なぜか? 「定期清掃をしていないから」→なぜか? 「費用がかかるから」→なぜか? 「共用

部分の美観が成約率に大きく影響を及ぼすことを知らなかった」……こんな具合です。

もちろん、空室の要因がひとつだけということとはほぼなく、大抵は複数の要因が相互に関係しあって「空室」という結果を生み出しています。それぞれの要因の根本を突き詰めなければ問題解決に至らない以上、管理会社がどのようにオーナーに提案をしていくのがカギとなります。入居者目線で考えれば、最終的に「コスパ」で判断するため、より条件の良い、自分のライフスタイルに合った割安物件が最適なわけです。そのことを踏まえ、ライバル物件と比べていかに優位性を出せるのかが重要なわけです。

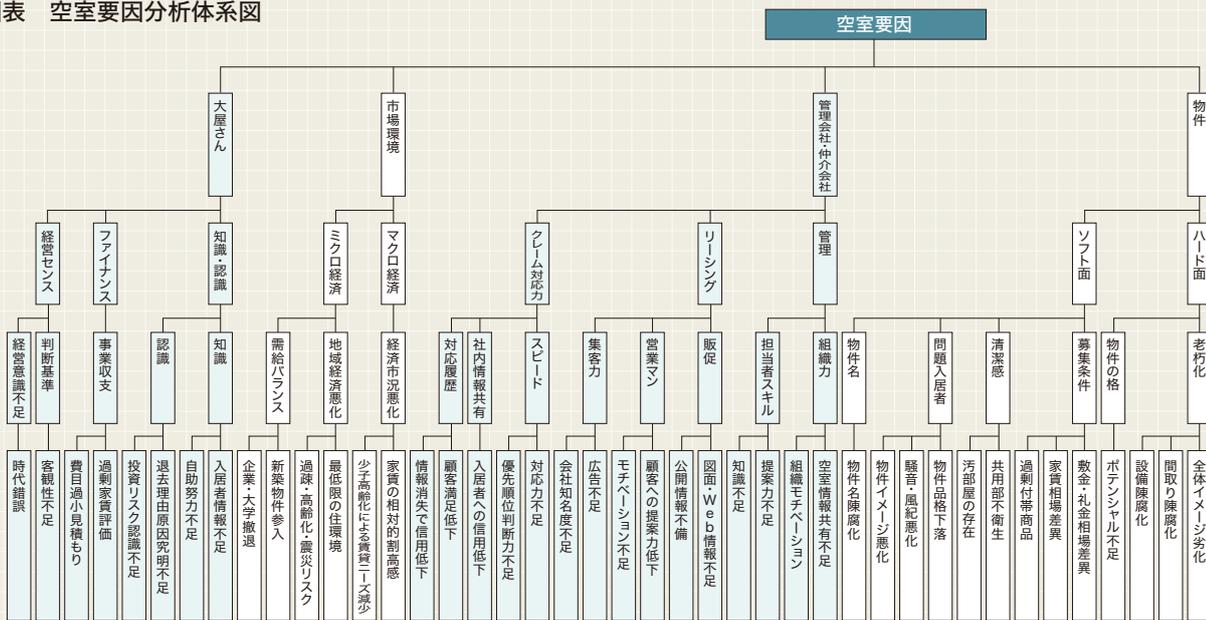
まずは管理会社が現地に足を運び、空室の原因を特定し、改善提案を行う。管理会社としては基本ですが、当たり前のことをせずに満室稼働をさせることは容易ではありません。

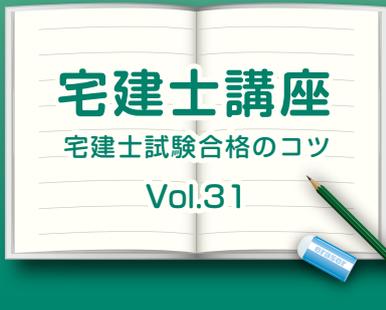
※ トヨタ自動車による業務改善の施策。現場の作業者がボトムアップで業務内容やプロセスなどを見直し、問題解決を図っていく。

### 3. なぜなぜ分析

原因の解明、いわゆる「空室要因分析」が重要です。空室要因は物件によりさまざまですが、大きくは「内部

図表 空室要因分析体系図





# 法令上の制限

～都市計画の決定(都市計画法)～

都市計画の決定とは、具体的な都市計画の中身を決めることです。だれが、どのような手続きで都市計画を決定するかということが問題になります。本試験での出題頻度はあまり高くなく、学習が手薄になりがちですが、出題されてあわないため、一度はしっかりとチェックしておきたいところです。

## 都市計画法

### 1. 都市計画の決定権者

都市計画は、原則として、都道府県か市町村が定めます。都道府県と市町村のどちらが定めるかは、都市計画の種類によって決まっています。以下に出題可能性が高いものを掲げておきます。

都道府県が定める都市計画	市町村が定める都市計画
区域区分	区域区分
①大規模な風致地区 ②都市再生特別地区 ③大規模な特別緑地保全地区	①小規模な風致地区 ②特別用途地区 ③特定用途制限地域 ④高度地区 ⑤高度利用地区 ⑥小規模な特別緑地保全地区
広域的・根幹的都市施設	その他の都市施設
	地区計画等

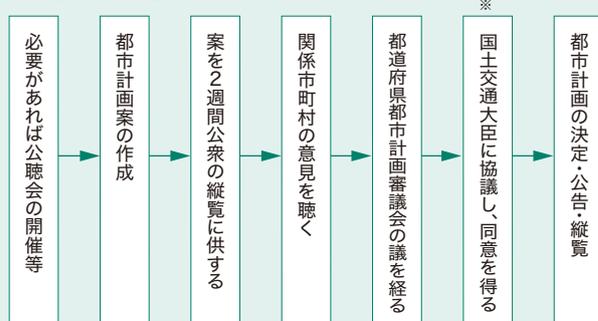
こうした区別をすべての都市計画について覚えることは無理なので、区別の基本的な考え方を理解しておきましょう。都道府県と市町村を比べれば、都道府県のほうが大きくて市町村のほうが小さいですね。都市計画もそれと同じです。要するに、大きな都市計画は都道府県、小さな都市計画は市町村なのです。

なお、都道府県が定めた都市計画と市町村が定めた都市計画が内容的に抵触する場合は、常に都道府県が定めた都市計画が優先します。「常に」という表現で示されているように、これには例外がありません。

### 2. 都市計画の決定手続き

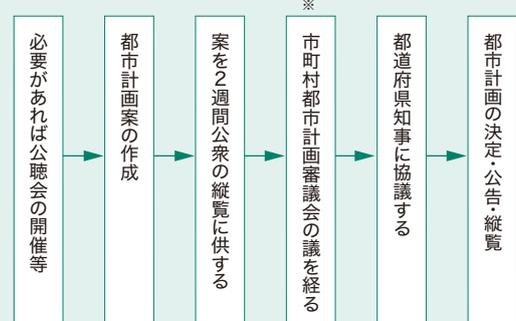
都市計画の決定は、次のような手順で行われます。都道府県が決定する場合と市町村が決定する場合との違いに注意しつつ、大まかな流れを把握しておいてください。

#### ●都道府県が決定する場合



※国土交通大臣への協議・同意は、国の利害に重大な関係がある等、一定の場合に限る。

#### ●市町村が決定する場合



※市町村都市計画審議会が置かれていない場合は、都道府県都市計画審議会。

以上の手続きの流れにおいて、頭に入れておいてほしいのは、いずれにせよ市町村、都道府県、都市計画審議会の3つが関係しているということです。

## 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。

## ＜補足説明＞

- ① 都道府県または市町村が都市計画案を作成しようとする場合、必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じます。
- ② 都道府県または市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、その都市計画案を、その公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければなりません。
- ③ 公告があったときは、関係市町村の住民および利害関係人は、2週間の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、意見書を提出することができます。
- ④ 都道府県は関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定します。なお、国の利害に重大な関係がある等一定の場合には、国土交通大臣に協議し、同意を得なければなりません。
- ⑤ 市町村は、市町村都市計画審議会の議を経て都市計画を決定します。なお、市町村に市町村都市計画審議会がない場合には、都道府県都市計画審議会の議を経て決定します。
- ⑥ 都道府県または市町村が都市計画を決定したときは、その旨を告示します。都市計画は、告示があった日からその効力を生じます。

## 3. 都市計画の提案

土地所有者、借地権者、一定の法人・団体等（まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とするNPO法人など）は、都道府県や市町村に対し、都市計画の決定・変更について提案することができます。

論点の確認と  
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。(H24 問16)

【Q2】 都市計画の決定または変更の提案は、当該提案に係る都市計画の素案の対象となる土地について所有権または借地権を有している者以外には行うことができない。(H24 問16)

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 市町村が都市計画を決定する場合、あらかじめ都道府県知事に協議しなければならないが、同意まで得る必要はない。

Answer 2



【解説】 土地の所有権者と借地権者だけでなく、まちづくりNPO法人なども都市計画の決定・変更の提案ができる。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.20

# 毎月の売上げを コントロールできる会社とDX

売上げは会社にとって生命線です。「毎月の売上げを安定させたい」というのは、経営者にとって切なる思いではないでしょうか。実は、DX（デジタルトランスフォーメーション）を行うことで、毎月の売上げをコントロールできる可能性がグッと高まるのです。



## ■なぜ、毎月の売上げが安定しないのか

毎月の売上げは「単価×契約数」と表すことができます。この単純な計算式に、世の中の多くの経営者が日々頭を悩ませています。

なぜ、毎月の売上げが安定しないのか。それは、どのような会社であれ、顧客のことをコントロールすることはできないからです。ピーター・ドラッカーの「企業の目的は顧客の創造である」というのは有名

な言葉ですが、経営は顧客と切っても切り離せません。

さきほどの「単価×契約数」という単純な数式の裏側には、無数の顧客の動きがあります。顧客の動きをコントロールすることはできませんから「どうしたらもっと多くの顧客にサービスを利用してもらえるか？」を考え、顧客の動きを知るかありません。

そして、その顧客の動きを知る方法こそがDXなのです。

## ■KPIを効果的に設定する

顧客の動きは無数にあります。ですので、経営にとって特に重要な動きを定義し、その動きをしている顧客の数を数えることが肝要になります。

この顧客の数をKPI（Key Performance Indicators）と呼びます。このKPIをどれだけ効果的に設定できるかで、経営の内容は変わってきます。

例えば、不動産売買仲介をメインで行っている不動産会社の場合、「契約数」を購入の契約数と売却の契約数で分ける、「購入の契約数」を購入申込数と購入契約率に分ける、「購入申込数」を見学数と申込率に分けるというように分解していきます。

〈例〉KPI：購入の契約数、購入単価、購入申込数、見学数、購入申込率、初回の見学数、2回目以降の見学数、初回の見学申請数、初回の見学調整率、アクティブな顧客リスト数、当月登録の顧客リスト数、前月から引き続きアクティブな顧客リスト数、顧客リストのアクティブ



多くの経営者が頭を悩ませている“顧客の動き”。解決の鍵はKPIに？



KPIを効果的に設定するために、まずはデータを分析・分解する

率など。

KPIは、あまりにも大きい単位だと効果的な対策に繋がりません。KPIを分解することで「今、何がボトルネックになっているか」を把握することができるようになるのです。

KPIの繋がりのことを「パイプライン」と呼びます。売上げを安定して上げるためには、パイプラインを安定させることが必須です。パイプラインを安定させることで、経営の蓋然(がいぜん)性が高まります。

売上げはすべてを癒す、という言葉がありますが、同時に売上げはすべてを隠しもします。売上げが上がっていたとしても、実はパイプラインが崩れており、将来の売上げは危機的な状況になるであろうということがありえます。パイプラインを把握し続けることで、将来の危機を事前に察知できるのです。

### ■DXがKPIを進化させる

DXによって、顧客の動きを詳細に知ることができるようになりました。例えば、今までは自社の顧客リスト数しか把握することができなかった会社のことを考えてみましょう。

DXが進んだ場合、この会社は、メールを送付した際、実際にメールを開封してくれている顧客の数まで追うことができるようになります。さらにメールの開封有無だけでなく、どのくらいの頻度でメールを見ているか、各営業社員がどのくらい「今、家を探している顧客」を持っているのか、ということが簡単に分かるようになります。

そうすると、単に毎月の顧客リスト数を追いかけるのではなく、「今、家を探している顧客数」をKPIとして設定できるようになります。単に顧客リスト数を追いかけるのと、「今、家を探している顧客」を追いかけるのでは、とるべき行動が変わってきま

すし、「今、家を探している顧客」を追いかけるほうが施策の幅が広がるというのは容易に想像していただけるのではないのでしょうか。

### ■DXによって属人化から脱却する

営業組織であれば、当然、トップセールスがいると思います。トップセールスがいることは、何ら悪いことではありません。しかし、トップセールスに依存した組織であることは問題です。もしトップセールスが会社を辞めてしまったら、会社が立ち行かなくなるからです。

トップセールスには、必ずトップセールスである「行動」の理由があります。トップセールスである「行動」の理由を、DXによって明らかにすることが可能です。そもそも見込み顧客の数が多いのか、顧客の離脱率が低いのか、顧客との接触回数が多いのか、見学の数が多いのか、申込率が高いのか、その理由をデータから明らかにします。そしてそのトップセールスの行動を全社のKPIとして設定することで、営業組織全体を「トップセールス化」することかできます。

DXにより営業を化学し、属人化から脱却することが、売上げの安定へと繋がるのです。



株式会社Housmart 代表取締役

針山 昌幸



大手不動産会社、楽天株式会社を経て、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、売買仲介向けの自動追客システム「プロポクラウド」を展開する。著書に『中古マンション本当にかしい買い方・選び方』(実業之日本社)など。

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.31

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編⑦～

## 宅建業者が通常行っていない 調査業務の告知とは？

一般消費者と宅建業者の間にある不動産取引に関する認識が互いにかけて離れていることから、不動産トラブルが起きることがあります。「宅建業者ならば、それくらい調べるのは当然だ！」などといった、苦情トラブルやクレームが発生しているのです。

その原因は、宅建業者が「どのような方法や手段で不動産調査を実施しているのか」ということが、一般消費者に周知されていないからだと考えられます。この認識の違いをなくし、互いの共通認識にすることがトラブル防止に役立ちます。

### 宅建業者が通常行っている “目視と簡易計測”とは

宅建業者が行う現地調査の原則は、“目視”と“簡易計測”です。しかし、この原則的な現地調査方法について、一般消費者には知らされていないのが現状です。では、原則的な現地の調査方法とは、どのようなことでしょうか。

通常、建築士等は、検査業務を伴う「既存住宅の評価方法基準」(平成30年国土交通省告示第490号)に基づいて現況検査を行います。宅建業者に検査義務はないため、「土地や既存住宅の現況調査」を行う場合は、検査業務を除いた下記の「調査方法基準」により現況調査を実施します。

#### (1) 目視調査

少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、評価の対象となる部位等のうち、仕上げ材や、移動が困難な家具等によ

り隠蔽されている部分以外の部分について、認められた劣化事象等を対象として、現況調査をします。

#### (2) 簡易計測

調査の対象となる部位等のうち、少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2m以内の部分における目視により認められた劣化事象等を対象として、現況調査をします。

このような現地の調査方法は、一般顧客に提示して説明をする「敷地現況図」などに付記記載をして顧客に説明することにより、一般消費者との間に共通認識が生まれます。

### 宅建業者が、 通常、行っていない “現況調査”とは

宅建業者が通常行っている現況調査が、このような“目視と簡易計測”が原則的な調査方法である限り、

以下のような通常行われていない現況調査が存在します。

#### (1) 敷地境界標の探索調査

宅建業者は、通常の日視と簡易計測で境界標を発見できないときは、土地家屋調査士を紹介し、土地掘削用の大型のスコップなどを使用して行う、「敷地や道路の境界標の存在の有無を確認するための掘削調査」があります。

#### (2) 越境物の有無の確認調査

宅建業者は、通常の日視調査では判別できない高さの場合、土地家屋調査士を紹介し、「庇などの隣地への越境の存在の有無」を確認するための調査があります。

#### (3) 道路幅員の簡易計測調査

前面道路の自動車交通量が多い場合、巻き尺等による道路幅員の簡易計測では、交通事故の発生等の危険性があります。簡易計測ができ

ない場合は、法務局や市区町村役場が発行する既存の資料により、道路幅員等の告知をします。

#### (4) 敷地周囲の簡易計測調査

敷地周囲の簡易計測の際、植栽が繁茂している場合や敷地利用者が使用する機材・工作物の残置により、巻き尺等による敷地周囲の簡易計測ができない場合があります。このような調査不能の場合は、測量士を紹介することがあります。

#### (5) 宅地地盤下の諸設備の掘削調査

地中に埋設されている電気・ガス・上下水道の配管位置の掘削調査は、通常、行っていません。依頼があれば、専門業者を紹介します。

#### (6) 時間を問わない住宅環境調査

深夜などの時間を問わない騒音・振動・臭気・排気ガス等の周辺環境の現況調査の場合は、周辺環境への個人的満足度が人それぞれ異なるため、特別依頼がない場合は行いません。そのため、買主自身の五感で実地に確認をするか、または、売主への聞き取りを参考にするように説明します。

専門検査のほかにも、このような「宅建業者が通常行っていない業務」を小冊子にして説明をすることは、一般消費者との間の不動産取引に関する認識のずれをなくすことになり、クレームや苦情相談トラブル防止に役立つと考えられます。

### ポイント

建物と境界線との間に隙間がなく、人が立ち入りできない場合は、“簡易計測不能”となります。ただし、全体の状況により、建物の寸法を簡易計測することにより、簡易計測不能箇所の寸法に置き替えることができます。



### ポイント

深夜の住宅地など、時間を問わない周辺環境の現況調査は、周辺環境への個人的満足度が人それぞれ異なるため、特別依頼がない場合は行っていない、ということを消費者に告知しておくことが大切です。



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!!

9月号に引き続き、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。今月号では、税制要望および昨年度全日本不動産協会より要望した「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

### 【不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望】

1. 相続登記における登録免許税の廃止
2. 一定の住宅用家屋・土地購入時における抵当権設定時の登録免許税の廃止
3. 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除の適用
4. 印紙税の見直しによる新たな税の適用
5. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置
6. 住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長と拡充

### 【今年度の新規案件】

#### 3. 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除の適用

##### 要望主旨

現在、二拠点目となる住戸を購入する際には親族居住用住宅ローン、セカンドハウスローン等があるが、審査が厳しく、金利も高めに設定される。また、住宅ローン控除の合併や金利の高い2件目のローンでの控除が適用されないなど購入意欲の阻害要因となっている。

二地域居住等を推進するため、一般消費者の動機づけや一般消費者に対する当該住宅の購入意欲を増進させるため、住宅ローンの創設や住宅に対しての積極的な融資優遇措置となる環境の構築を要望する。

従前より要望している既存住宅の購入意欲を増進させるため、安心R住宅と一体となった既存住宅ローンの創設やインスペクションを実施した住宅に対しての、積極的な融資優遇措置となる環境の構築もあわせて要望する。

#### 5. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置

##### 要望主旨

リフォームは空き家や既存住宅の住宅価値を高め、利活用するためには有効な手段であり、質の高いリフォームを行うことは既存住宅流通の活性化につながると考える。しかし現状は、築年数が多いほどリフォームの費用が高み、築浅のリフォーム費用が掛からない既存住宅しか流通されていない。

一般消費者が、築年数に関係なく積極的にリフォームに取り組む環境は、住宅のストック市場形成に大きく寄るとともに、既存住宅流通促進のため導入された安心R住宅制度の利用促進や二地域居住等の推進に大きく影響すると考えられる。また新築購入時、既存住宅購入時等で消費税が発生し、税の重複をしており、他の先進国と同様に居住用の建物に対するリフォームに関し、費用の消費税を非課税とすることを要望する。

## ご報告

全日本不動産協会が強く要望し実現した「低未利用土地100万円控除」はすべての都道府県において利用が確認され、令和2年土地等確認書交付実績として2,060件と、皆様にご利用いただける税制特例措置となりました。アンケート等にご協力いただきました会員の皆様へ改めてお礼申し上げます。詳細は次の資料をご確認ください。

### 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得から100万円を控除することで土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生の予防を図る。

#### 低額な不動産取引の課題

想定したよりも  
売却収入が低い

相対的に譲渡費用  
(測量費、解体費等)  
の負担が重い

様々な費用の支出が  
あった上に、さらに  
課される譲渡所得税の  
負担感が大きい

土地を売らずに、  
低未利用地(空き地)  
として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

#### 新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

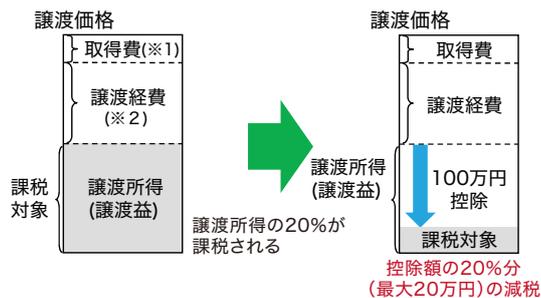
・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下  
・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限り。  
※宅建業者が空き家となっている中古住宅を買い取って、一定の質の向上をはかるリフォームを行った後売却する(買取再販)場合も含む。

の要件を満たす取引について、  
売主の**長期譲渡所得を100万円控除**

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

#### 特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。  
(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

#### 利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ



- ・移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・隣地所有者による管理・利活用

(出典: Google Maps)

出典: 国土交通省資料より抜粋

# ！ 協会からのお知らせ Information

## 令和2年低未利用土地等確認書交付実績(都道府県別)

- ・全ての都道府県において、交付実績があり、平均して約**44件**となった。
- ・1件当たりの譲渡の対価の額は平均**231万円**(単独所有の場合は257万円、共有の場合は143万円)だった。
- ・交付件数のうち約2割は土地等が複数人の共有だった。

都道府県別確認書交付数上位(単位:件)

1	茨城県	124
2	愛知県	117
3	静岡県	92
4	岐阜県	92
5	北海道	87

市町村確認書交付数上位(単位:件)

1	宮城県	都城市	43
2	山形県	鶴岡市	30
3	静岡県	浜松市	27
4	兵庫県	姫路市	24
5	新潟県	新潟市	24

1件当たりの譲渡の対価の額(単位:万円)

単独所有・共有の件数割合(単位:%)

単独所有の場合	257	78%
共有の場合	143	22%
全体	231	100%

## 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置適用事例(山形県鶴岡市)

- 3人の地権者が所有する低額の狭小地2つと、共有の私道について、単体の売却を行った場合は、将来住宅を建てる際に接道要件※を満たさず、建築確認を受けることが出来ない可能性があった。
- 本特例措置により売却後に手元に残る額が増えたこともあって、売却のインセンティブとなり、宅地建物業者のコーディネートにより、纏まった事業用地として一括譲渡された。

※建築基準法第43条において、建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならないとされている。

### <物件概要>

物件状況:更地  
売却額:約400万円、約200万円  
敷地面積:437㎡

### <立地>

鶴岡駅:600m  
スーパー:200m

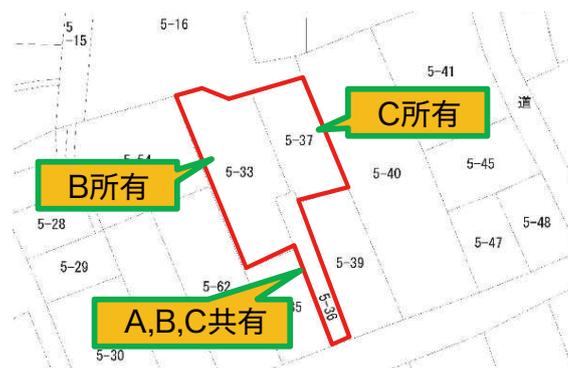


売主(3人)



買主(1人)

それぞれ、100万円  
控除が適用



国土交通省資料より抜粋

- 北九州市に住む所有者が、両親の住んでいた鶴岡市の空き家を解体して売却し、新たに住宅用地として譲渡。
- 空き家について、所有者が管理のために定期的に現地を訪問するなど、交通費や宿泊費等の負担があったものの、本特例により、13万円ほど税負担が軽減され、解体後売却することができた。

<物件概要>

物件状況: 空き家  
 売却額: 約300万円(解体後)  
 敷地面積: 115㎡

<立地>

鶴岡駅: 1.6km  
 コンビニ: 300m



宅建業者の広告等より引用

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置適用事例(石川県輪島市)

- ・相続により、老朽化した空き店舗を取得したが、相続人は遠方に居住しており、管理が負担に。
- ・宅建業者に空き家バンクの登録の相談をしたところ、宅建業者の紹介により、購入者が現れる。
- ・購入後、改修し、ライダーのためのガレージハウスとして使用。景観の改善や地域活性化に寄与。



譲渡前: 空き店舗



売主

本特例措置により、譲渡による租税公課の影響を考慮するきっかけとなり、売却価格の引き下げ(売却額:500万円)につながり、取引が成立した。

- ・相続により、老朽化した空き店舗を取得
- ・遠方に住んでおり、管理が負担になっていた



譲渡後: ライダーのためのガレージハウス

(出典: 輪島市提供)



購入者

空き家を活用しながら輪島市を元気にするべく事業展開(ゲストハウス・飲食店)を図っており、他事業との相乗効果で市内活性化に寄与したい。輪島市全体の活性化につながれば。

- ・ゲストハウス運営法人・石川県輪島市「ライダーを笑顔で歓迎する都市」宣言に理解を示しており、ライダーを歓迎するまちづくりに取り組む

# Initiate Member

# 新入会員名簿

[令和3年8月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	イー・エフリアルティ 株式会社	
	札幌市	アイエックス 株式会社	
	札幌市	株式会社 MKR	
	札幌市	KIZUKI 株式会社	
	標津郡	合同会社 krasso	
	札幌市	株式会社 クラブルートピア	
	札幌市	有限会社 サンドムーン	
	虻田郡	株式会社 SUPER OKUSAN	
	札幌市	株式会社 セカンド	
	札幌市	株式会社 田口商店	
	札幌市	株式会社 ノースデザイン	
	札幌市	BEAM'S 管理 株式会社	
	札幌市	株式会社 ファーストハンド	
	札幌市	株式会社 ファイナンス・アーキテクト	
	札幌市	株式会社 フェジャーホーム	
	日高郡	株式会社 マルニ中村不動産	
	札幌市	株式会社 ライフクリエイト	
	岩手県	釜石市	株式会社 一二三
	宮城県	石巻市	菊地工業 株式会社
		仙台市	有限会社 リメイクセンド
福島県	郡山市	合同会社 GOOD WEALTH	
	福島市	合同会社 TSUMIKI	
茨城県	日立市	株式会社 くじらおか不動産	
	牛久市	株式会社 ヒロ	
栃木県	下都賀郡	三和総合建設 株式会社	
	宇都宮市	株式会社 BREA	
	宇都宮市	まい住べーず. labo	
埼玉県	朝霞市	株式会社 アイエムエス	
	さいたま市	浦和土地開発 株式会社	
	川越市	Orange 株式会社	
	北足立郡	株式会社 カルディア	
	所沢市	株式会社 大道パートナーズ	
	狭山市	合同会社 団地生活デザイン	
	さいたま市	株式会社 ティーエフエー企画	
	越谷市	株式会社 晴海リアルエステート	
	越谷市	合同会社 もとやま不動産	
	所沢市	株式会社 ライフスタンド	
	千葉県	船橋市	株式会社 あーばん
		府中市	株式会社 アイズリンク
	東京都	港区	合同会社 Aobaコーポレーション
世田谷区		有限会社 アケルマ	
台東区		株式会社 あずか未来	
中央区		株式会社 Apple Beauty	
港区		アリサ・パートナーズ・ジャパン 株式会社	
新宿区		安信 株式会社	
台東区		株式会社 ETS	
港区		株式会社 1980	
港区		株式会社 ウィンテルエステート	
中央区		株式会社 STG	
千代田区		株式会社 エスティプラン	
新宿区		株式会社 FJネクスト	
港区		株式会社 エフスタイルエステート	
中央区		株式会社 LIP	
豊島区		株式会社 エル・シー・アセット	
千代田区		キャストグローバルプロ/ティ 株式会社	
町田市		行政書士井上正昭事務所	
台東区		株式会社 キョーツー	
港区		一般社団法人 久遠会	
目黒区		株式会社 クラシス	
千代田区	株式会社 Griffon Agent		
豊島区	株式会社 駒込さくら不動産		
新宿区	株式会社 金葉マネジメント		
杉並区	芝原企画 合同会社		
目黒区	株式会社 商業開発		

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	新宿区	株式会社 常共住管
	三鷹市	株式会社 スパイラル不動産
	新宿区	タキビル 株式会社
	日野市	ディアフェリス 株式会社
	豊島区	東京不動産 株式会社
	港区	トリニティ・テクノロジー 株式会社
	中央区	日本興業不動産 株式会社
	港区	株式会社 novus TOKYO
	港区	株式会社 Palmix
	渋谷区	ビズマーチ 株式会社
	品川区	株式会社 Big-Arrow
	世田谷区	ヒルクレストアートナーズ 株式会社
	港区	株式会社 ブリッジ
	台東区	株式会社 ブルーアース
	渋谷区	株式会社 ベステージェント
	千代田区	株式会社 PENTAGRAMMA
	目黒区	株式会社 僕らの家
	港区	有限会社 マーズ
	新宿区	MAGIA 株式会社
	目黒区	株式会社 メシアス
	渋谷区	LIFE PRODUCE 株式会社
	三鷹市	株式会社 リアルライフマネジメント
	港区	リークス 株式会社
	清瀬市	有限会社 LiveWell管理
	渋谷区	株式会社 LIVEPRO
	小平市	Liv Life Estate 株式会社
	立川市	株式会社 Royfull
	渋谷区	株式会社 ワーキングゲート
	渋谷区	ワールドブリッチャー 株式会社
	神奈川県	横浜市
横浜市		株式会社 エムラボ
小田原市		株式会社 L-CLASS, ONE
横浜市		株式会社 クロノス
川崎市		KRE 株式会社
横浜市		株式会社 GHエステート
横浜市		株式会社 仲介手数料相談所ネクストステージ
川崎市		株式会社 ツタエ
平塚市		株式会社 日の丸
横浜市		プライマル湘南 株式会社
横浜市	名月 株式会社	
新潟県	新潟市	株式会社 LB.Housing
富山県	富山市	エムス 株式会社
福井県	福井市	株式会社 加藤中央不動産
岐阜県	岐阜市	株式会社 岐阜装飾
	海津市	みやび不動産
静岡県	安八郡	w.a.c
	静岡市	エルムエステート
	静岡市	静岡賃貸 株式会社
	静岡市	不動産みどり
愛知県	東海市	ES不動産 株式会社
	名古屋	株式会社 itto group
	常滑市	株式会社 Jホテル
	名古屋市	株式会社 スマブラ
	東海市	株式会社 ビアニーホーム
	名古屋市	株式会社 フィールド・チョイス
	名古屋市	合同会社 ワイルドグース
京都府	京都市	有限会社 アイデン
	京都市	株式会社 オフィスサンリーベ
	京都市	株式会社 グランブレイン
	京都市	株式会社 スマイ管理
	大津市	株式会社 アイシップ 株式会社
	大津市	株式会社 アシストリーシング
高槻市	高槻市	ARI 株式会社
	大津市	今流行り不動産 合同会社

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	インベストメントデザイン 株式会社
	大阪市	株式会社 HRD
	大阪市	株式会社 エスタートライフ
	大阪市	合同会社 S2
	大阪市	合同会社 オールトレード
	大阪市	カーキ不動産 株式会社
	豊屋川市	株式会社 ガイア都市開発
	大阪市	株式会社 グッドネスジャパン
	大阪狭山市	株式会社 Sayama Estate
	大阪市	株式会社 JSK
	大阪市	株式会社 ジェイエステート
	大阪市	シンククラウド 株式会社
	大阪市	株式会社 ダイセイファシリティ
	池田市	株式会社 TEAM. B
	東大阪市	株式会社 NEO住宅流通
	池田市	株式会社 ネクステージコンサルツ
	大阪市	株式会社 ハース
	大阪市	株式会社 Birthday
	大阪市	株式会社 ブリッジ
	大阪市	株式会社 Mirae Property
大阪市	ルームグラン 株式会社	
大阪市	合同会社 綿や	
兵庫県	神戸市	株式会社 R
	西宮市	株式会社 I.A.O
	加古郡	有限会社 イーリンク
	尼崎市	株式会社 エフエムホーム兵庫
	姫路市	株式会社 Sun Climb
姫路市	シンキ商事 株式会社	
宝塚市	株式会社 日坂工務店	
奈良県	奈良市	株式会社 グリーン
	大和高田市	ティアホーム 株式会社
奈良市	中村建設 株式会社	
島根県	松江市	株式会社 のぎ咲
岡山県	岡山市	株式会社 イー・プレスト
	岡山市	合同会社 暮らしラボ
岡山市	株式会社 シグナルプラス	
岡山市	ソーン 合同会社	
岡山市	株式会社 MOGA design	
倉敷市	ヨシケン不動産 株式会社	
広島県	広島市	株式会社 アバンセ
香川県	高松市	Lim Do 合同会社
愛媛県	松山市	アローズ
	松山市	株式会社 ガイナ
	松山市	関西住機 株式会社
	松山市	有限会社 向陽企画設計
	松山市	株式会社 サンエイ不動産
高知県	伊予市	株式会社 林創研
	松山市	株式会社 ヤマトホーム
	高知市	株式会社 総合企画
福岡県	高知市	ネクサス プラス
	福岡市	株式会社 エイプラス
	那珂川市	グランデ総合企画 合同会社
	北九州市	有限会社 千尚
久留米市	TAICAN 株式会社	
熊本県	熊本市	株式会社 アセットニューズ
	大分県	竹田市
宮崎県	宮崎市	PRM 合同会社
鹿児島県	霧島市	株式会社 Obama Village
	始良市	ひがし不動産
沖縄県	豊見城市	株式会社 インフィニティ不動産
	うるま市	株式会社 ハッピー不動産
	国頭郡	KOURIJIMA ぶどうの樹
那覇市	株式会社 正剛	

## 長崎県本部

### REPORT

## 子ども食堂を運営する団体へ寄付金を贈呈

新型コロナウイルス感染症拡大により社会経済が大きく乱れ、生活に困窮する方が増えるなか、社会的弱者である子どもの貧困はますます深刻化していると聞き及びました。

長崎県本部では、国連が提唱する「持続可能な開発目標 (SDGs)」に賛同しており、SDGs活動の一環として、

また長崎の子どもたちの健全な育成のお役に立てればと考え、「ながさき子ども食堂ネットワーク」を通じて、長崎県内各地域で子ども食堂を運営する団体に寄付をし、5月21日に寄付贈呈式を執行了しました。

長崎県本部では、今後もSDGsに関する取り組みを積極的に行っていきたいと考えております。



寄付贈呈式の様子



子ども食堂の運営団体との会談の様子

## 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10月号  
令和3年10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



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」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・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**  
順に施行された法令だけでなく、これから改正される法令にも先取りしてお伝えします。改正に伴うポイントや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。
- 不動産業界の手引き**  
不動産業界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! ▶

