

1

JANUARY
2022

[巻頭特集1]

「住みやすさ日本」が実感できるまちへ
〜滋賀県守山市〜

[特集2]

“孤独死保険”の役割が
ますます重要に

[法律相談]

デジタル社会形成整備法

[不動産トラブル事例と対処法]

店舗の賃貸借契約の
締結拒絶と契約締結上の
過失に関するトラブル

[物件調査のノウハウ]

役所における不動産調査の
ガイドラインとは?





理事長
秋山 始

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

謹んで新春のお慶びを 申し上げます

本会は会員の皆様、また各界の皆様の多大なるご支援によりまして創立70周年の大きな節目を迎えることができました。これまでの永きにわたるご高配に衷心より感謝を申し上げますとともに、今後とも幾久しく御厚誼を賜りますよう謹んでお願い申し上げます。

さて、昨年は、年明け間もなく米国にてジョー・バイデン大統領が、そして我が国でも9月末に第100代の内閣総理大臣として岸田文雄首相が就任し、奇しくも日米両国においてコロナ禍の混迷を力強く打ち破ることを期待された新たなリーダーが誕生することとなりました。そうした中、本会でも6月に実に2年ぶりに代議員を議場に招集する形で定時総会が開催され、役員任期満了に伴う改選と新理事による互選の結果、私がこの歴史ある組織の長を拝命した次第です。

近年、本会は毎年2千社を超える新会員をお迎えしており、先月には年度目標としていた正会員3万4,000社に早々と到達するなど、破竹の勢いをもって組織が拡大しております。この力強い動きを留めることなく前進させるため、この度、次年度の理事長方針において「令和8年度に向けて正会員数4万社を達成する」という壮大な目標を掲げました。

我が全日本不動産協会は、長く地域に根差して、そのまちを愛し、そこに住まう人と触れ合い、人々の営みに思いを致す、そのような会員によって構成されているところが特徴であり、また最大の強みでもあります。この全国3万4,000有余の会員1社1社の声に耳を傾け、その思いを大きな力として国や自治体に届けていくことが私に課せられた重要な使命と心得ております。数は力、本年も弛まず組織の発展に克己の思いで取り組む所存です。

ときに、此節の国の動きに目を向けますと、昨年9月にはデジタル社会形成のための司令塔となる行政機関として、その名も「デジタル庁」が発足しました。さらに、岸田政権による肝煎りの政策として「デジタル田園都市国家構想」が標榜され、地方創生と軌を一にして、地域間、世代間の隔たりのないデジタル化を推進する試みが行われています。このように、世界の潮流にたがわず我が国でもDX(デ

ジタルトランスフォーメーション)の動きが加速しているところ、本会におきましても目下、次のような取組みに傾注しております。

- 会員のビジネス遂行における必携ツールとするためラビーネットのさらなる改良を進める
- 会員や新規入会者の利便性をより向上させるため、協会に対する各種の届出・申請をインターネット経由で行える「電子申請システム」を構築する
- 総本部、地方本部等各拠点間における情報伝達媒体を紙から電子データに置き換えることでペーパーレス環境を推進し、「物」ではなく「情報」自体が瞬時に動く「インフォメーションファースト」のワークスペースを完成させる
- eラーニング研修システムのコンテンツを益々充実させて時宜に即した豊富な研修メニューを提供する
- コロナ禍で俄かに進んだオンライン会議について、アフターコロナにおいても多様な選択肢の一つとして、また協会と会員を直接的に結ぶチャネルの一つとして、さらに発展させながら活用する

このように会員企業に属する全ての皆様にとって仕事を行う上で必須の情報やツールをタイムリーにお届けするとともに、また協会としても、これまで以上に会員の皆様からのアプローチを迅速かつ適確に受け留める体制を築いて参る所存です。

冒頭に申し上げましたとおり、本会は昭和27年の設立以来、おかげさまで70周年を迎えることができました。これまで会の存立発展に尽力して来られた先達各位にあらためて崇敬の念をもって謝意を申し上げますとともに、これからも全国の会員の皆様とともに、その名のとおり“ALL JAPAN”の組織として、国民一人ひとりの豊かな住生活実現のため積極的な貢献を果たして参ります。

結びとなりましたが、皆様にとりまして、本年が実り多き素晴らしい一年となりますこと、そして皆様のご健勝と益々のご発展を祈念し、晴れやかな新年の寿ぎとしてご挨拶を申し上げます。



国土交通大臣
齊藤 鉄夫

令和4年という新年を迎え、 謹んで新春の御挨拶を 申し上げます

昨年10月に発足した第1次岸田内閣において国土交通大臣を拝命し、同年11月に発足した第2次岸田内閣においても、引き続き国土交通大臣の任に当たることとなりました。本年も国土交通行政に対する皆様の変わらぬ御理解と御協力を宜しくお願い申し上げます。

昨年からの新型コロナウイルス感染拡大は、依然として我が国の社会経済や国民生活へ甚大な影響をもたらしております。引き続き感染防止対策を行いつつ、通常に近い社会経済活動と国民の皆様が安心して暮らせる日常を取り戻すため、政府一丸となって全力で取り組んでまいります。

我が国は、気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化により、毎年のように深刻な被害が発生しています。私自身、平成26年に発生した地元広島市での大規模土砂災害や、平成30年7月豪雨をはじめ、実際に災害の現場に入り、その被害を目の当たりにし、また、被害に遭われた方々の声を聞いてまいりました。この中で、災害により犠牲となる方を少しでも減らすことこそが政治の役割であるという想いを強く抱き、これを忘れずに政治家として活動を行ってまいりました。今回、国土交通大臣を拝命し、国土交通省の持つ役割、すなわち、災害を防ぎ、国民の生命・財産を守るという極めて重要な役割を前にし、この想いを新たにしております。

また、我が国は、少子高齢化や人口減少に伴い、経済が停滞したり、生活利便性が低下しかねないという厳しい状況に直面しております。さらに、かつて環境大臣を拝命した際にも取り組ませていただいた温暖化対策は、今や、地球規模での喫緊の課題となっております。

今あらためて、政府として、国民の皆様の将来への不安を解消し、未来への希望が持てるようにすること、国民の皆様幅広く成長の果実を行きわたらせること、一人一人の多様性が尊重され、全国津々浦々の地域の多様な魅力が発揮される社会や経済を実現していくことが求められていると実感しております。

このため、今後、政府一丸となって、国民の皆様と丁寧な、そして誠実に対話し、小さな声ひとつひとつをよく聞き、真摯に受け止めるとともに、国土交通行政において、現場を持つ強み、技術力を活かして、施策の立案・実行に全力で取り組んでいく所存です。

なお、不動産に関する重点項目は以下のとおりです。

- 住宅投資の喚起に向けた取組
 - ・令和4年度税制改正において、住宅ローン減税については、適用期限を4年間延長した上で、控除率を0.7%に、控除期間を13年として子育て世帯等中間層に対する

支援を充実させるとともに、借入限度額の上乗せにより環境性能等の優れた住宅への誘導機能を強化します。

- 安心して暮らせる住まいの確保
 - ・セーフティネット登録住宅の入居者負担軽減に対する支援や、見守り等の活動に取り組む居住支援法人等への支援など、地方公共団体等と連携して住宅セーフティネット機能の強化等に取り組むとともに、子育て世帯の住宅取得・リフォーム支援にも取り組みます。
 - ・長期優良住宅の普及促進等による住宅の質の向上や、安心R住宅、住宅瑕疵担保責任保険、インスペクション等の普及促進により、既存住宅流通市場の活性化に取り組めます。
 - ・空き家対策については、個々の地方公共団体が行う指導・助言、行政代執行等の措置や、空き家の除却・利活用等に対する支援などに積極的に取り組み、さらに、「全国版空き家・空き地バンク」の活用を促進し、空き家の利活用・流通促進に取り組めます。
 - ・「マンションの管理計画の認定制度」と「敷地分割制度」が4月1日から施行されます。新たな制度の周知や管理計画の認定の手続きが円滑に行われるよう準備を進めます。
- 豊かな田園都市国家の形成に向けた国土づくり
 - ・デジタルを前提とした国土の再構築を進める新たな国土形成計画を策定します。
 - ・二地域居住等を推進するとともに、ポストコロナに向けた民需主導の好循環の実現のため、新しい働き方・住まい方に対応したテレワーク拠点等を整備します。
 - ・生活サービス機能と居住を拠点に誘導し、公共交通で結ぶコンパクト・プラス・ネットワークについては、引き続き、省庁横断的な枠組を通じて支援施策の充実、モデル都市の形成・横展開、取組成果の見える化を進め、市町村の取組を支援します。
 - ・まちの資源を最大限に利活用し、エリア価値を向上させることにより、ウォーカブルなまちづくりに取り組みます。
 - ・「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」について改正法案の提出を目指します。
 - ・離島や豪雪地帯など、生活条件が厳しい地域や北方領土隣接地域に対しては、引き続き生活環境の整備や地域産業の振興等の支援を行います。

本年は、ポストコロナの新たな経済社会への転換に向け、諸課題に全力で取り組んでいく所存です。国民の皆様の一層の御理解、御協力をお願いするとともに、本年が皆様方にとりまして希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを心から祈念いたします。

保証のお知らせ

一般保証制度登録制のご案内

●法人代表者の個人保証（連帯保証）が不要

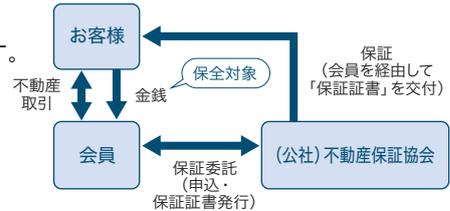
法人会員が初めて一般保証制度の利用を申し込む場合でも「法人代表者の個人保証（連帯保証）」が必要ありません。

●お客様の署名押印が不要

当制度の利用申込みの際、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

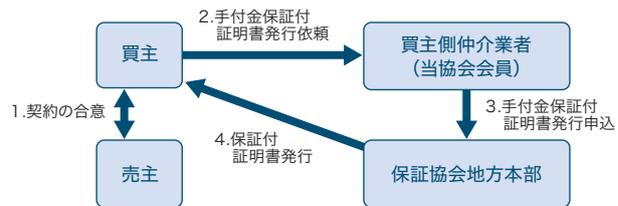
- ・一般保証制度登録宅建業者であることが保証協会ホームページで一般公開されます。
- ・登録証、ステッカーが交付されます。
- ・自社の物件広告等において、制度が利用できる広告表示が可能になります。
- ・一般保証制度利用申込の際、法人の登記事項証明書の提出が免除されます。



手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全（保証）する制度です。



手付金等保管制度

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

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

弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額(上限あり)の払い渡しを受けることができます。

※各事案の詳細はホームページ(会員専用ページ)内の【保証だより】に掲載されております。

令和3年度 第6回弁済委員会 審査明細

| 審査結果 | 社数 | 件数 | 金額 |
|------------------|-----|-----|-------------|
| 認証申出 | 5社 | 5件 | 49,400,000円 |
| 認証 | 3社 | 3件 | 4,900,000円 |
| 保留 | | | |
| 否決 | 2社 | 2件 | |
| 未審議 | | | |
| 判決又は裁判上の和解に基づく認証 | 1社 | 1件 | 3,000,000円 |
| 令和3年度認証累計 | 22社 | 24件 | 68,833,738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

寅年

虎は「決断力と才知」の象徴でもある縁起のいい動物。しかし中国から十二支が伝わった国々のなかには、虎が入っていない国もある。たとえばブルガリアでは猫、トルコでは豹がかわりに入っている。また、干支の虎は本来は獅子であったという説もある。ともあれ、今年は36年に一度の最強の巡り合わせ「五黄の寅」。強運を味方につけ、しなやかに生きたいものである。

02 年頭のご挨拶

秋山 始 理事長

03 新年のはじまりに当たって

斉藤 鉄夫 国土交通大臣

04 保証のお知らせ

特集 1

06 「住みやすさ日本一」が実感できるまちへ ～滋賀県守山市～

特集 2

賃貸住宅で暮らす単身高齢者が増加

10 “孤独死保険”の役割がますます重要に

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 デジタル社会形成整備法

弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 サブリース契約の説明事項

弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 借地権の評価

公認会計士・税理士 野田 優子

<賃貸管理ビジネス>

18 「空室率」3つの定義の使い方

株式会社ideaman 今井 基次

<労務相談>

20 職場でのハラスメント対策(前編)

特定社会保険労務士 野田 好伸

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

22 法令上の制限 建築基準法(高さ制限)

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>

24 店舗の賃貸借契約の締結拒絶と 契約締結上の過失に関するトラブル

不動産適正取引推進機構 中戸 康文

<物件調査のノウハウ>

26 役所における不動産調査のガイドラインとは?

不動産コンサルタント 津村 重行

その他

28 新入会員名簿

29 協会からのお知らせ

30 NEWS FILE

31 地方本部の動き

自治会加入率9割超の“市民力”と共に 「住みやすさ日本一」が 実感できるまちへ ～滋賀県守山市～

京都、大阪のベッドタウンとして知られる滋賀県守山市。
国内で人口減少が進むなか、同市の人口は市制施行以降、増加し続けています。
その理由に近隣都市へのアクセスの良さが挙げられていますが、
聞けば、市制施行から継承される“まちづくりの理念”が奏功しているといいます。
その詳細を守山市・商工観光課の稲田氏に伺いました。

「のどかな田園都市」とい ぶれることのない市の標榜

滋賀県南東部に位置する守山市は、古くから中山道の宿場町・守山宿として栄えてきた歴史があります。その町並みは今も残り、町家を活用した「うの家」や「中山道街道文化交流館」は憩いの場として利用されています。琵琶湖を臨む沿岸部は漁業が盛んで、北中部はほ場整備され稲作も市の主要産業となっています。近年、観光振興にも力を入れる守山市には琵琶湖の岸边に近代的な美術館が建築され、多くの公園ではバラや桜、ヒマワリ、コスモスなど四季を通じて様々な花を楽しむことができます。



まち中を縦横無尽に流れる小さな川には、自治会ごとに注意喚起を促す看板が設置されている。

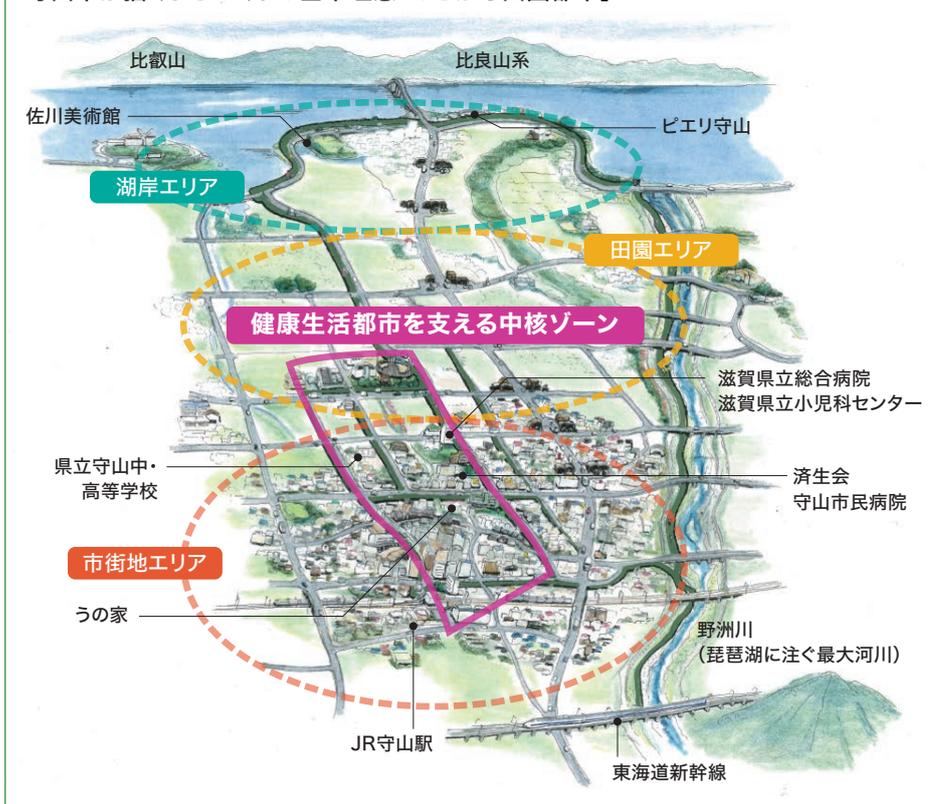
また、市内には、JR東海道本線(琵琶湖線)が走り、新快速の停車する守山駅から京都駅までは約25分、大阪駅までは約55分での往来が可能で、主要道路に関しても県道が5本走っており、近隣都市への移動も便利だといいます。

住環境が整ったこともあり、1970年の市制施行時、約35,000人だった人口は84,904人(令和3年11月30日現在)にまで増加しています。この現象について守山市・都市経済部商工観光課の稲田氏は「確かに交通の利便性が高いところが市の人口増加に影響を与えていることは間違いありません。ただ、利便性の高さだけが人口増の要因かと言えば、そうとも言い切れません。考えられるのは、市が誕生してから現在まで継承されているまちづくりの標榜「のどかな田園都市」です。ベクトルがぶれなかったおかげで、都市基盤や生活環境を充実させる一方、豊かな自然や田園風景をしっかりと残すことにより、都市と自然が調和した“住みよいまち”として人気を博しているのだと思います」と話します。

市民の力で復活した ホタルのまち・守山

「のどかな田園都市」は、“ホタルのまち・守山”をも復活させています。守山は、古くからゲンジボタルの群生地として知られていました。守山のゲンジボタルは皇室にも献上されたこともあり、“ホタルの発祥地”として初めて国の天然記念物にも指定されていました。しかし、戦後、農業や家庭排水等による水質悪化や水源の減少等が原因となり、ゲンジボタルは絶滅。そこで1979年から市は、自然環境を取り戻すため、守山が輩出した故・南喜市郎氏のホタルの研究結果を参考に「ホタルのよみがえるまちづくり事業」に着手します。市内の公園内に人工河川、研究室を整備し、ゲンジボタルの室内飼育、ゲンジボタルの餌となるカワニナの養殖を行い、人工増殖の研究を開始。その結果、現在では多くのホタルが飛び交うようになったといいます。この点に関して、稲田氏は「これは市民、環境団体、企業、学校、市が一体となって取り組んだ結果だと思っています。

守山市が描くまちづくりの基本理念「のどかな田園都市」



特徴は「都市と田園の調和」。広がる田園風景、そして自然の魅力を兼ね備えながら医療施設、教育施設、交通網、地域サービスが充実。幅広い世代が住みやすさを実感している。

ただ、ゲンジボタルが生息しても以前のように、環境を悪化させてしまっただけ元も子もありません。しかし、現在は市民が保全活動に賢明に取り組み、自治会ごとに川辺や周辺の清掃活動を自ら実施しています」と話します。日本で自治会加入率の低下が問題視されているなか、守山市の自治会加入率は9割を超えているといいます。各世代が力を合わせて地域づくりを行う。その姿勢が至るところで見られるそうです。

環境を整備したことで 自発的な向上心を養う

稲田氏は、近年見られる子育て世帯の伸びについて「教育の環境」にも触れています。「守山市内の小学校・幼稚園・こども園・保育園では英語指導助手(ALT)※による“ハローイングリッシュプロジェクト”を実施しています。これは、幼

少期から英語に慣れ親しんでもらうことを目的とした取り組みで、昼食や休み時間を英語指導助手と一緒に過ごしたり、英語で歌を歌ったり、楽しみながら英語に触れあう機会を創出しています。そのほか、教育環境づくりといった点で、守山中学校の建て替え工事では校舎を風や太陽光などの自然エネルギーを最大限に利用することで、『消費エネルギー0』を目指す、スーパーエコスクールの校舎にしています。生徒たちにはこの校舎で学んでもらうことで、賢く自然エネルギーを利用し、持続可能な循環型社会を作り出す大切さを学んでほしいと思っています」。また、他の施設でいえば、守山市立図書館も新たに生まれ変わって、市民の“知の広場”として親しまれています。詳細を見ると310席を誇る座席数、蔵書可能冊数は38万冊、雑誌は280タイトル。健康医療情報コー



元内閣総理大臣・宇野宗佑氏の生家「うの家」。市が建物を譲り受け、憩いの場として活用する。



子どもが楽しく遊べる複合遊具や、多彩な滑り台が楽しい大型遊具が揃う「びわこ地球市民の森」



2016年11月に改築された守山中学校。旧校舎は50年以上経ち、耐震性不足などの課題があった。



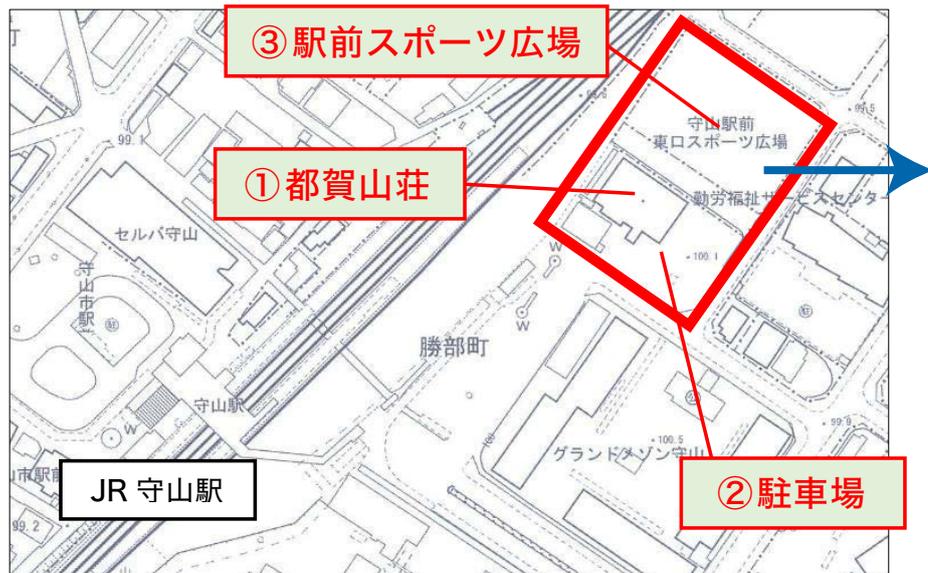
隈研吾建築都市設計事務所により設計された「守山市立図書館」は、新たな市のランドマークに。

ナー、子育て支援コーナー、起業就労支援コーナー等、市民が興味のある本を探しやすいように配慮されているそうです。教育の環境を新たに整えたことで、自ら学ぶ姿勢を見せる子供が増えたといいます。

英語指導助手(ALT)：

Assistant Language Teacherの略で、外国語を母国語とする外国語指導助手を指す。児童・生徒の英語発音や国際理解教育の向上を目的に各教育委員会から学校に配置され、授業を補助する。

建設予定の詳細位置図



村田製作所の新しい研究開発拠点が整備されるJR守山駅東口すぐそばの約8329平方メートルの敷地一帯

域ということも企業誘致の大きな受け皿となっているようです。

今回の村田製作所の守山市参入に関して稲田氏は「新たな企業、それも村田製作所のような大企業が駅の近くに研究開発拠点を建設されるということは、駅前の再整備といった点で、さらにまちも発展していくことと思われます」と話し、「守山市も県同様、企業誘致にも力を入れており、それは税収といった観点だけではなく、まずは仕事をつくって雇用を生み、雇用が新たに生まれることで人が集まり、人が集まることでまちができる。そのような循環を構築するため推進しています」と話します。続けて「守山市は子育て世代を中心に年間約600人の人口増加が続いており、2040年までこの現象は続く」と推測されています。そのため、労働力の確保がしやすい面もあったのでしょう。村田製作所の参入が合意に至ったのもそういった市特有の背景が合致したからだと感じています」と話します。

村田製作所の企業誘致がさらなる守山市の進化に

市制施行から50周年を迎えた2020年、守山市はこれまでまちづくりの理念として掲げていた「のどかな田園都市」をさらに進化させ、市民一人ひとりの心身の「豊かさ」、自然環境や教育文化等の「豊かさ」を追求した「豊かな田園都市」を50年先の“将来のまちづくりビジョン”に掲げています。そんな折、電子部品の大手企業・村田製作所(本社:京都府)の研究開発拠点の建設というニュースが守山市に舞い込みます。

村田製作所による用地の取得は2022年に行われ、23年度に着工、25年度に完成する見込みで、研究開発拠点が整備されるのは、JR守山駅東口にある市有地で、現在はホテル・レストラン等や駅前スポーツ広場、駐車場の用地として活用されている場所。敷地の面積は8329平方メートル相当あり、資料によると、同社は製品開発や製品応用に関する研究開発を行う施設を建設する計画といえます。

この件に関して守山市は「村田製作所は世界的企業であり、今回の新施設

は、市内最大規模の雇用を創出するとともに、村田製作所の研究開発拠点となり、多くの頭脳集積が図られ、地元企業や起業家等との連携、さらには、子どもたちへのSTEAM教育*の提供等の連携・協力を頂け、地域の発展に大きく資するものと考えております」と市民へメッセージを公表しています。

STEAM教育:
Science, Technology, Engineering, Arts, Mathematicsの頭文字で、理系教育をベースに時代を切り開くための教育

企業誘致に力を入れる滋賀県の風土

実は滋賀県は一般機械や電気機械、電子部品・デバイス、化学工業等、ものづくり企業が多く立地する全国屈指の内陸工業県として知られています。敷地は10ha以上で従業員は1000人以上、大企業が有する工場が多いのも特徴で、滋賀県には販売可能用地および計画中の地域だけでも12の産業用地があり、守山市にも50社以上の企業が立地する「古高工業団地」があります(現在、敷地をさらに拡張し拡張エリアは「横江工業団地」として機能)。また、気象庁や国土交通省のデータによると、地震や水害などの自然災害が少ない地



稲田 斉氏
守山市 都市経済部 商工観光課 課長

変り続けるまちで抱く 不動産事業者の想い

「のどかな田園都市」から「豊かな田園都市」へ。
市制施行50周年を経て、次なるまちづくりに向けて舵をきった守山市。
果たして、その地で事業する不動産事業者の想いとは。
株式会社Real代表の津田啓吾氏に話を聞きました。



滋賀県野洲市出身。大手不動産会社を経て
2013年に独立し、株式会社Realを設立

市民の心に響く市政が 人口増加の現象を導く



—Realの業務内容を教えてください。

守山市を中心に、近隣の野洲市・草津市等で土地の買取や開発、仲介並びに管理業など、不動産取引業務全般を行っています。また、建物の新築工事、住宅リフォーム工事等も行い、企画、設計から携わることもあります。

—守山市で事業を展開するようになったのはいつ頃からですか。

2009年に会社を立ち上げたので、13年目になります。自宅も市内にあり、土地勘もあることからこの地を拠点にしました。

—守山市は人口増加の著しいまちです。不動産事業者から見て、その背景には何があると考えていますか。

行政が確固たる考えを持って市政を行っていることです。特に現在の市長は、“教育”に力を入れていることもあり、子育て世代の流入が増えていると聞きます。市内の中学校や図書館もきれいに改築されましたし、子供たちの施設が次々と整備されています。守山市に来られる親御さんたちは、そういった情報を調べてから来るといった話も耳にします。

行政と市民の距離がないところもそう。私も市長と話をさせてもらったことがあります。

—どのような話をしたのですか。

守山市の空き家の現状やまちづくり等に関した話です。

現状、空き家の状況は他市と比較して、対策を要する状況ではありませんが、増えていることは事実です。そこで私たち不動産事業者は独自に調査を行い、古い空き家があれば、オーナーに「遊ばせておくのはもったいなから誰かに貸しませんか」と声かけをして、借家人には自由にリフォームできるといった条件等をつけて、マッチングさせる、そんな活動をしています。このように働きかけているのも「守山市のまちなみを壊したくない」「あるものを利活用して維持したい」。そのような想いがあるからです。

まちなみを最優先に 今後も事業に従事したい



—人口増加とともに来店される客層に変化等がありますか。

確かに変わりましたね。子育て世代はもちろんですが、いまは大手企業のお客さんの来店が増えている印象を受けます。近隣の市には京セラ等の大企業も多くありますから、そこで働く方々が守山市に住まいを探しているようです。また、数年後には村田製作所の研究センターができるとも聞いています。

—期待するところはありますか。

大きな人の流れが起きると思います。人が動けば物件も動くでしょう。われわれにとっては景気がよくなりますからありがたい話ではあります。甘んじていれば、地価相場も上昇していくでしょう。でも、そのような状況にはならないで欲しいというのが正直な想いです。現在も相場上昇の兆候は見られ、商業地が上がるのは当然ですが、住宅地に関しては安定供給を維持したいです。

—事業を通じてどのように地域貢献をしたいと考えていますか。

私たちは住宅地を作るといったことに携わっていますので、都会でよく見られたような乱開発ではなく、きれいなひとつのまちをつくるといった精神で今後も地域に貢献できたらと考えています。その考えを維持して携わっていれば、今以上に人が集まるにぎやかなまちになると思います。



株式会社Real

住所：滋賀県守山市吉身2丁目4番12号
電話：077-532-4060
FAX：077-532-4058
ホームページ：
<https://www.realshiga.com/>

賃貸住宅で暮らす単身高齢者が増加 “孤独死保険”の役割がますます重要に

高齢化や少子化の影響等で一人暮らしの高齢者が増加するなか、新型コロナウイルスによる巣ごもりが拍車をかけ、近年の政策課題でもある“孤独死”問題が深刻度を増してきました。特に賃貸住宅で孤独死が発生した場合、大家さんの負担は計り知れません。そこで今回は、独居高齢者増加の背景と、孤独死が起きた場合にオーナーをサポートする少額短期保険について紹介します。

高齢者の 孤立・孤独化が進む背景

2021年9月の総務省の発表によると、日本の総人口に占める65歳以上の割合は29.1%と過去最高を更新。高齢化率は世界1位で、2位のイタリア(23.6%)、3位のポルトガル(23.1%)を大きく上回る水準となっています。

また「令和3年版高齢社会白書」によると、65歳以上の人がある世帯は、2019年時点で全国に2,558万4,000世帯あり、全世帯の49.4%を占めています。そのうち28.8%にあたる736万9,000世帯が単独世帯で、2000年の307万9,000世帯から2倍以上にも膨れ上がりました。さらに65歳以上の人がある主世帯について住宅の所有状況を見ると、持ち家が82.1%と最も高いですが、単身者主世帯は66.2%となり持ち家率は低くなります。このことから、今後は賃貸住宅で暮らす単身高齢者が増えていくと考えられます。

加えて日本の高齢者は、病気の時に助け合ったり、相談ごとがある時に相談したりされたりすることが、他国と比べ最も低い水準となっています(図表参照)。そこへ新型コロナウイルスの影響により外出自粛が要請され、高齢者の孤立・孤独化はますます加速しています。

孤独死にかかわる 賃貸住宅の補償トラブル

その結果増えたのが、孤独死の問題です。賃貸住宅で孤独死が起きた場合、特殊清掃や遺品整理、残置物の撤去などにかかる原状回復費用のほか、原状回復期間中の家賃や、事故物件化してしまった場合の家賃収入の損失、火葬などの手配といった費用が発生します。これらの負担は遺族や保証人が支払うことになりますが、なかには身寄りがない

かったり、遺族・保証人がいても拒むケースもあります。そういった場合、結局は大家さんが負担せざるを得なくなるケースも少なくありません。

こういった状況を受け、2011年に少額短期保険で孤独死に関する保険の取り扱いを開始。一般社団法人全国不動産協会でも、全国の会員である不動産業者が扱いやすく、大家さんをサポートし、なおかつ賃借人のためにも、との思いで「全日ラビー少額短期保険株式会社」を創設しました。

図表：近所の人とのつきあい方(複数回答)

| | 日本 (n=1,367) | アメリカ (n=1,006) | ドイツ (n=1,043) | スウェーデン (n=1,528) |
|---------------------------|-----------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 上段：令和2年(全体) | (n=1,367) | (n=1,006) | (n=1,043) | (n=1,528) |
| 下段：平成27年(全体) | (n=1,105) | (n=1,003) | (n=1,008) | (n=1,000) |
| お茶や食事を一緒にする | 14.2 24.2 | 27.4 24.9 | 46.3 50.1 | 25.4 35.9 |
| 趣味をともにする | 11.2 15.6 | 19.6 13.5 | 16.1 16.3 | 6.0 9.2 |
| 相談ごとがあった時、相談したり、相談されたりする | 20.0 18.6 | 42.1 28.3 | 45.1 48.3 | 26.3 31.2 |
| 家事やちょっとした用事をしたり、してもらったりする | 5.5 5.2 | 19.1 15.2 | 6.4 7.3 | 1.8 3.2 |
| 病気の時に助け合う | 5.0 5.9 | 38.9 27.0 | 30.1 31.9 | 8.9 16.9 |
| 物をあげたりもらったりする | 48.7 41.9 | 28.6 18.4 | 17.9 14.3 | 14.9 24.3 |
| 外でちょっと立ち話をする程度 | 64.7 67.3 | 39.7 45.9 | 45.3 38.7 | 88.5 89.7 |
| その他 | 10.6 9.7 | 5.8 6.1 | 2.7 1.3 | 6.5 8.4 |
| 不明・無回答 | 1.9 0.6 | 0.9 - | 0.6 1.2 | 1.8 - |

出典：内閣府「令和3年版高齢社会白書」データより

会員のニーズを取り入れて進化する “全日ラビー少額短期保険”

全日ラビー少額短期保険株式会社では、賃貸住宅で孤独死が発生した場合の清掃・修理費用を補償。さらに2021年5月からは、大家さんからの直接請求が可能になりました。その背景について、同社の谷代表取締役役にお話をうかがいました。



——孤独死に関する案件は、ラビー少額短期保険でも増えているのでしょうか。

調べてみると、2018年に14件、2019年に28件、2020年に49件の支払いがありました。そして2021年上半期は46件です。当社の契約数が増えていることもありますが、ほぼ倍々です。

——賃貸住宅で孤独死が起きた場合、問題となるのはどのようなことですか。

孤独死の場合で問題になるのは、ご遺体が発見されるまでの間に腐乱状態になり、異臭がただよったり体液が染みってしまった場合などに、特殊な清掃費用がかかることです。その費用は保険でお支払いできますが、いちばんの問題は、責任を誰が負うのかということです。

本来は法定相続人もしくは相続財産管理人が負うこととなりますが、なかには相続人が見つからなかったり、相続放棄をされるケースもあります。そういうとき、当社のこれまでの約款では、残念ながら費用のお支払いができなかったんです。保険が下りないと大家さんは自分で原状回復をしなくてはならず、負担が大きいのしかかります。そのため会員から「大家さんのために、法定相続人や相続財産管理人しか費用の請求ができないという約款をなんとかできないか」という要望が出てきました。

——会員の要望を取り入れて約款を変えたんですね。

そうです。関東財務局と相談しながら約款を改定し、2021年5月から、賃貸住

宅で孤独死が起きた際に相続人がいない場合、大家さんが直接、清掃費用や修理費用を請求できるようにしました。実は、この件に関しては、数年前にも一度財務局に交渉していたのですが、そのときは保険契約関係と大家の立場の整理がつかず保留になったんです。しかし、いまの社会的な動きや問題を受けて、保険金支払いの新たな概念を導入することで可能になったのだと思います。これは会員の皆さんにとって非常にいい結果が生まれたと思います。

——身寄りのない高齢者へも部屋を貸しやすくなったのではないですか。

はい。やはりこういった保険がないと、大家さんは独居老人に部屋を貸したがらなくなってしまいますので、この保険は円滑な賃貸業のための一助になると思います。

——しかし、この保険が適用されるケースが多くなると、保険会社としては収支のバランスが悪くなるのでは。

ほとんど残りませんね。この先、どうしても耐え切れなくなれば保険料率を上げるしかありませんが、いまは考えていません。しかし経営を安定させるという意味で

は、現在の商品だけで補償の範囲を広げていくのは限界があるので、次の段階では商品改定をしたいと考えています。

これまで、会員の皆さんからいろいろな要望を受けてずいぶん商品改定してきました。たとえば、自殺の場合も補償できるようにしました。これは偶然の事故ではなく故意のもので、損害保険では絶対にできないことです。

——近年は水災も増えていますが、これについても補償はありますか。

賃貸住宅の保険ではまだ対応できていないのが現状ですが、九州や西日本の会員から強い要望が出ているので、次年度の商品改定のなかに取り込む予定で準備を進めています。

当社は、一般社団法人全国不動産協会（略称：TRA）が全額出資している会社ですので、これからも、会員の皆さんから要望があれば極力それに応えられるような保険商品をつくっていきます。大家さんとの問題、あるいは借入人との問題で会員さんが困っているのであれば、なんとしてでも、それに応えられる保険商品にしていきたいと考えています。

全日ラビー少額短期保険株式会社

一般社団法人全国不動産協会（略称：TRA）が全額出資する全日グループの少額短期保険会社として、2015年に設立。資本金2億円。「賃貸住宅入居者総合保険」と「テナント総合保険」を取り扱い、賃貸住宅入居者総合保険では、①借入人の家財、②借家人賠償、③階下へ水漏れを起こした場合などの個人賠償、④その他各種費用を補償する。テナント総合保険は、店舗や事務所向けに、②④のほか設備・什器等の補償や施設賠償。2021年11月現在、約2,700の宅建業者が募集人資格を持ち、代理店業務を行っている。 <https://z-rabby.co.jp/>





法律 相談

Vol.69

デジタル社会形成整備法

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



デジタル社会を形成するための整備法によって宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）が改正され、押印や書面作成に関する宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）の義務が見直されたとききました。宅建業法は、どのように変わるのでしょうか。

Answer

1. 回答

書面の作成交付と押印に関する重要なルールが改められます。

①媒介契約の書面交付（宅建業法34条の2）について、依頼者の承諾があれば、書面交付に代えて電磁的方法による情報提供が認められる、②重要事項説明書（同法35条）および契約書面交付（同法37条）について、宅地建物取引士（以下「宅建士」）の書面への押印が不要とされ、記名のみで足りようになる、相手方等の承諾があれば、書面交付に代えて電磁的方法による情報提供が認められる、というのが主な改正内容です。

2. デジタル社会形成整備法の制定

さて、令和3（2021）年5月にデジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（以下「デ

ジタル社会形成整備法」）が制定され、多くの法律において、書類作成のために必要とされていた押印が不要となり（脱はんこ）、また、書面の作成交付義務が緩和されました（ペーパーレス）。宅建業法も改正され、媒介契約の書面交付、重要事項説明書の書面交付、契約書面交付のそれぞれに関し、デジタル社会に対応するための見直しが行われています。

3. デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正

(1) 媒介契約を締結したときの書面交付

宅建業者は、宅地または建物の売買または交換の媒介契約を締結したときは、遅滞なく、所定の事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければなりません（宅建業法34条の2第1項）。

これに対して、今般の改正によつ

て、依頼者の承諾（政令の定める方法による承諾）を得れば、この書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を、電磁的方法であつて記名押印に代わる措置を講ずるものとして規則で定めるものにより提供することができるものとされました。この場合、宅建業者は、書面に記名押印し、これを交付したものとみなされます（同法34条の2第11項）。

(2) 重要事項説明のための書面

宅建業者は、宅地もしくは建物の売買、交換もしくは貸借の相手方もしくは代理を依頼した者または宅建業者が行う媒介に係る売買、交換もしくは貸借の各当事者（相手方等）に対して、その者が取得し、または借りようとしている宅地または建物に関し、その売買、交換または貸借の契約が成立するまでの間に、宅建士をして、所定の事項を記載した書面を交付して説明をさせなければなり

ません(同法35条1項)。

従来は、この書面の交付にあたっては、宅建士は書面に記名押印しなければならないとされていましたが、改正によって見直され、記名押印ではなく、記名をもって足りることになります(同法35条5項)。

また、相手方等の承諾(政令の定める方法による承諾)を得れば、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項について、電磁的方法であって記名に代わる措置を講ずるものとして規則で定めるものにより提供することができることとされました。この場合、宅建業者は、宅建士に書面を交付させたものとみなされます(同法35条8項)。

(3) 契約締結時に交付する書面

宅建業者は、宅地または建物の売買または交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方および代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは契約の各当事者に、遅滞なく、所定の事項を記載した書面を交付しなければなりません(同法37条1項)。

この書面に関しても、宅建士の記

名押印が、宅建士の記名をもって足りることになり(同法35条3項)、また、相手方等の承諾(政令の定める方法による承諾)を得れば、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項について、電磁的方法であって記名に代わる措置を講ずるものとして規則で定めるものにより提供することができることとされました。この場合、宅建業者は、書面を交付したものとみなされます(同法35条4項)。

4. 施行日

今般の宅建業法改正は宅建業法の仕組みの根幹に関する改正であり、すべての宅建業者が知っておかな

なければならない内容です。また、すでに令和3(2021)年3月には、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明の運用が開始しています。不動産取引のデジタル化によって、顧客と事業者のいずれにとっても負担の軽減につながると期待されているところです。

改正法の施行日は、デジタル社会形成整備法の公布の日(令和3(2021)年5月19日)から1年を超えない範囲内において政令で定められることになっています(デジタル社会形成整備法附則1条4号)。宅建業者は、新しい社会の動向を的確に把握し、これを業務にとりいれていくことが求められます。

図表 デジタル社会形成整備法による宅建業法の改正

| | 媒介契約書面 (宅建業法34条の2) | 重要事項説明書 (同法35条)※ | 契約書面 (同法37条) |
|--------|--|--|-----------------|
| 脱はんこ | (改正されない) 宅建業者の記名 押印が必要 | (改正前)宅建士の記名押印が必要 (改正後)宅建士の記名で足りる (押印は不要) | |
| ペーパーレス | (改正前)書面の作成・交付が必要 (改正後)書面に記載すべき事項を電磁的方法で提供できる ただし・依頼者や相手方等の承諾が必要 ・記名押印または記名に代わる措置を講ずるもの として規則で定めるものにより提供することが必要 | | |

※テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明は、令和3(2021)年3月に本格運用が開始している。

👉 今回のポイント

- 令和3(2021)年5月にデジタル社会形成整備法が制定され、宅建業法が改正された。
- 媒介契約を締結したときの書面交付(宅建業法34条の2)は、依頼者の承諾を得れば、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を電磁的方法によって提供することができるようになる。
- 重要事項説明書(同法35条)は、宅建士の記名押印ではなく、記名だけで足りる。相手方等の承諾を得れば、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を電磁的方法によって提供することができるようになる。
- 契約締結時に交付する書面(同法37条)も、宅建士の記名押印ではなく、記名だけで足りる。相手方等の承諾を得れば、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を電磁的方法によって提供することができるようになる。

賃貸
相談

Vol.41

サブリース契約の説明事項

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。

Question



オーナーの方から、賃貸マンションのサブリースの御依頼を頂き、オーナー様とマスターリース契約を締結することになりました。当社は20年間家賃保証を掲げており、『期間内の解約も6カ月前に予告すればオーナー様も当社も解約が可能』とのひな型を用いております。

サブリース契約については、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が制定され、令和2年にサブリースに関する規定が施行されたと聞きましたが、20年間家賃保証と、6カ月前の期間内解約条項については、広告や契約締結時に何か留意しておくべき事項があるのでしょうか。

Answer

令和2年6月12日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立しました。この法律は、賃貸住宅管理業者の登録規制とともに、令和2年12月15日から施行されていますが、①誇大広告の禁止(同法28条)と②契約締結前の重要事項の説明及び書面交付(同法30条)その他の規定が設けられており、誇大広告の禁止の内容として、「〇年家賃保証」と表示しながら、その後の減額の可能性に言及しないものや、実際には借地借家法が適用され、オーナーからは正当事由がなければ解約できないにもかかわらず、「〇カ月前の予告で解約可」とする広告は認められておりません。

また、契約締結前の重要事項の説明においても、家賃の減額の可能性や、期間内解約の制限について、正確に説明することが求められることになりました。また、契約締結前の重要事項の説明は、契約締結より1週間程度前に行うことが望ましいとされています。

賃貸住宅の管理業務等の
適正化に関する
法律の制定

令和2年6月12日に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(以下「賃貸住宅管理業法」)が成立し、同月19日に公布されました。この法律は、大別して、賃貸住宅管理業

務に関する規制と、いわゆるサブリースに関する規制に分かれ、サブリースについては、オーナーとサブリース事業者との間で締結される、いわゆるマスターリース契約の適正化について規定され、令和2年12月15日から施行されています。

(1) マスターリース契約の適正化に関する規定

賃貸住宅管理業法では、サブリース事業者に対し、①誇大広告の禁止(同法28条)、②不当勧誘の禁止(同法29条)、③契約締結前の重要事項の説明及び書面交付(同法30条)、④契約締結時における書面交付(同法31条)等について定めています。

(2) 誇大広告の禁止

誇大広告とは、実際の契約条件よりも著しく優良若しくは有利と見せかけ契約の相手方を誤認させるものがありますが、その一つに「著しく優良若しくは有利であると誤認させる表示」があり、その例示として、ガイドラインでは、家賃保証や期間内解約等に関する条項が挙げられています。

・家賃保証に関するもの

「〇年家賃保証!」と表示しているのに、契約期間内に定期的な家賃の見直しや借地借家法に基づきサブリース業者からの減額請求が可能であるにもかかわらず、その旨を表示していないものがこれに該当するとされています。

・期間内解約に関するもの

ア 契約期間中であっても業者から解約することが可能であるにもかかわらず、その旨を記載せずに「30年一括借り上げ」「契約期間中、借り上げ続けます」「建物があ

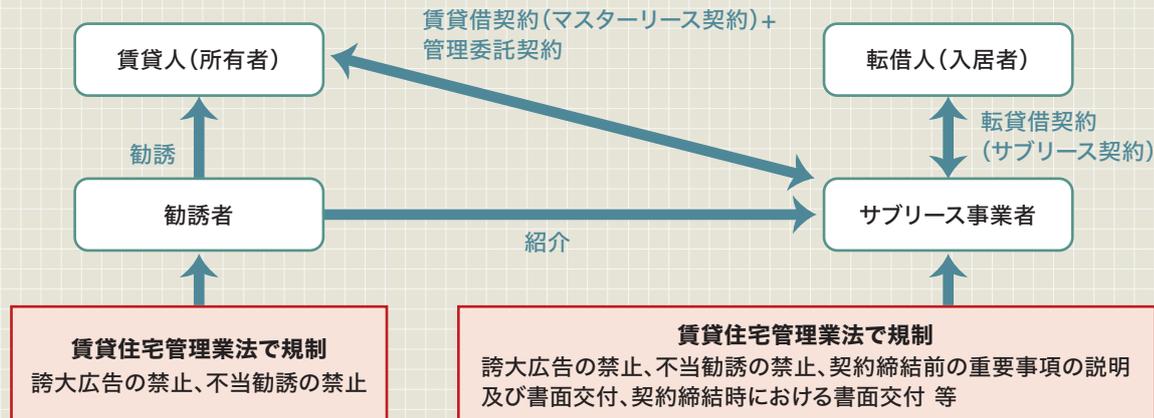
る限り借り続けます」といった表示をしているもの
イ 実際には借地借家法が適用され、オーナーからは正当事由がなければ解約できないにもかかわらず、「いつでも自由に解約できます」と表示しているもの等が挙げられています。御社の場合、「20年間家賃保証」と広告すること自体は問題ありませんが、同時に賃料の減額や期間内解約があり得るとい

うことを表示する必要があります。また、オーナー側の期間内解約は正当事由を具備しなければ認められないことについても同様です。

(3) 契約締結前の重要事項説明

賃貸住宅管理業法では、マスターリース契約締結前に、オーナーがマスターリース契約を締結する旨の意思決定をする上で重要な事項は、予め説明することを義務づけています。上記の家賃保証や期間内解約については、重要事項説明で説明しておくことが求められます。なお、この重要事項の説明は、契約締結の約1週間前に行うことが望ましいとされています。

サブリース契約のイメージ



👉 今回のポイント

- マスターリース契約については賃貸住宅管理業法による契約の適正化に関する規定が適用されることとなった。
- サブリース事業者は、家賃保証を広告する際には、保証賃料が減額される可能性について表示する必要があります。また、オーナーからの期間内解約に借地借家法に基づく正当事由の制限があることを表示する必要があります。
- サブリース事業者は、契約締結前の重要事項説明においても、家賃保証をする場合には保証賃料が減額される可能性と、期間内解約についてはオーナーには借地借家法に基づく正当事由の制限があることを説明することが義務づけられた。
- 賃貸住宅管理業法に基づく契約締結前の重要事項の説明は、契約締結の1週間前など、オーナーが十分に内容を理解できるだけの時間的余裕をもって行うことが望ましい。



相続 相談

Vol.10

借地権の評価

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



父が所有する自宅は、借地の上に建っており、毎月地代を支払っています。相続の際、借地権はどのように評価されるかについて教えてください。

Answer

1. 借地権とは

借地権とは「第三者から土地を借り、対価(地代)を支払って借りた土地(借地)の上に建物を建てる権利」です。借りた土地の権利を借地権、貸す側の土地の所有権を底地権と呼びます。

借地権も、土地と同様に、相続税や贈与税の課税対象になります。

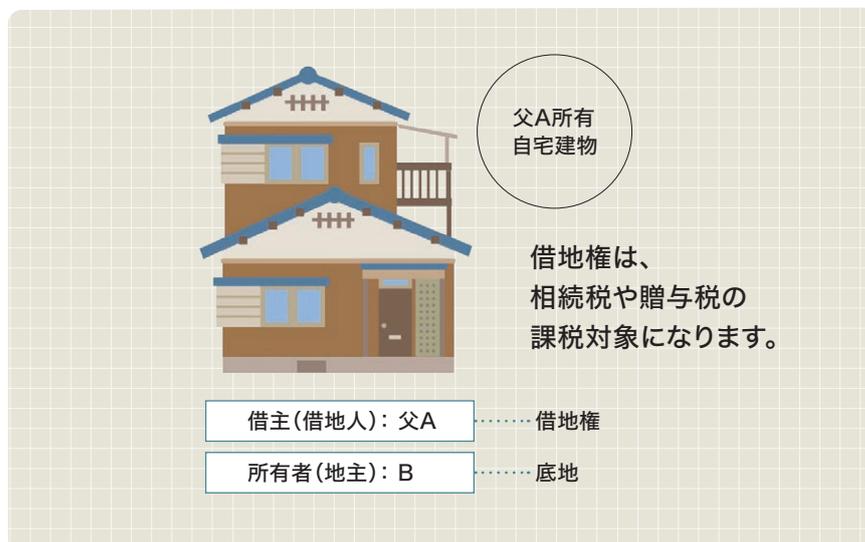
なお、相続税法上の借地権と所得税法・法人税法上の借地権とは、借地権の範囲が異なりますので注意が必要です。例えば、以下のような土地の利用の場合は、相続税法上の借地権に該当しません。

- ・無償による土地の利用
- ・固定資産税相当額以下の地代による土地の利用
- ・構築物の所有(堅固なものを除く)を目的とする土地の利用

・駐車場利用(堅固なものを除く)としての土地の利用

また、借地権の及ぶ範囲として、必ずしも建物の敷地に限られない場合があります。例えば、郊外のレストランのように、賃借した広い土地を建物の敷地およびその駐車場に一体として利用している場合には、その土地

全体に借地権の範囲が及ぶと考えられます(借地権の契約内容に基づいて合理的と判定される場合)。借地権として評価されるのかどうかの判断は、利用状況によって個別具体的に行う必要がありますので、借地権がどのように認定されるかについて、相続発生前の段階で検討を行うておくことがポイントとなります。



2. 借地権の評価

借地権にはいくつかの種類がありますが、今回は一般的に普通借地権と呼ばれる借地権の評価について説明します。

借地権の価額の算出方法ですが、まず、自用地（他人の権利の目的となっていない場合の土地で、いわゆる更地のこと）とした場合の価額を路線価方式や倍率方式によって計算し、その価額に借地権割合を乗じます。

(注) 権利金の授受や実際に支払っている地代の価額によって、上記借地権評価方法と異なる計算式で評価される場合がありますのでご注意ください。

$$\text{借地権の価額} = \text{自用地価額} \times \text{借地権割合}$$

借地権割合は、路線価図や評価倍率表に表示されています。路線価図や評価倍率表は、国税庁ホームページで閲覧が可能です。

右の路線価図の例では、この路線に面する土地は「700C」となっていますので、路線価は1㎡あたり700,000円、借地権割合C=70%となります。



評価事例

父の自宅の敷地が、土地300㎡、路線価700千(70万)円、借地権割合70%とします。形状による補正率はありません。

自用地評価 700,000円 × 300㎡ = 210,000,000円

借地権評価 210,000,000円 × 0.7 = 147,000,000円

3. 相続税の課税価格の計算の特例

「小規模宅地等の特例」による評価減は、借地権にも適用することができます。

例えば、ご質問のように被相続人（亡くなった方）の自宅の敷地が小規模宅地等の特例である「特定居住用宅地等」の要件を満たした場合は、最大面積330㎡まで評価が80%減額されることになります。



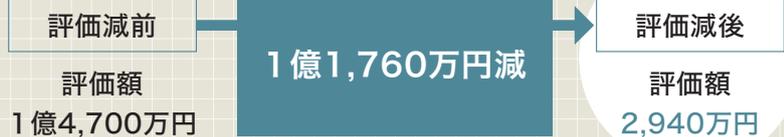
借主（借地人）：父A

上記2.の評価事例の場合

借地権の価額 1億4,700万円

特定居住用宅地等の評価減の適用を受けると

1億4,700万円 × (1 - 0.8) = 2,940万円の評価額となります。



4. まとめ

相続税の財産評価において、借地権の評価は自用地の評価よりも評価

方法が複雑になっています。権利金の授受や実際の地代の支払額等の個々の契約条件によって評価方法が大きく異なる場合があります、かなり専門

的な判断となりますので、相続発生前に税理士に評価方法について確認しておくことが大切です。



Vol.46

「空室率」3つの定義の使い方

株式会社ideaman/みらいずコンサルティング株式会社
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。



管理業務ばかりしているとあまり投資分析に触れることがないのですが、最近は空室が増えてきているため、管理物件や周辺物件の空室率を調査する機会が増えてきました。ところが「空室率」の定義が曖昧なため、せっかく調べたものが生かしきれいていません。どのような数字をどのような状況で用いるのかを教えてください。

Answer

空室率の定義は大きく3つに分かれます。それぞれのタイミングで用いる数値が変わってくることにも注意が必要です。特に、共同住宅を購入したり新築する前にはどれくらいの空室率を想定するのかで、リスク許容度が変わるため、しっかりと理解を深める必要があります

1. はじめに

賃貸経営をしていく中で、一番怖いのは「空室リスク」です。そこでしっかりと把握しなければいけないのが、空室率の考え方です。単純に「空室率」と言っても、そこから導き出される数値は、計り方によって変わってきます。空室率には大きく分けて3つの定義があります。「現時点を基準とした空室率」「稼働日数を基準とした空室率」「実稼働家賃の空室率」です。目的や状況に合わせて適切な「空室率」を使い分けます。

2. 現時点の空室率

たとえば、現時点で10戸中9戸が入居していれば空室率10%（入居率

90%）となり、こうした「現時点の空室率」算定はあくまで「今」を切り取った数字なので、主に物件を購入する前の市場調査時に利用します。多くの統計調査は、この数値が用いられているはずで、購入予定物件が10戸中空室1戸で空室率10%だった場合でも、エリアの類似物件を200戸調査し、合計の空室が10戸であれ

ば、エリアの現時点の空室率は5%と算出できます。ということは、競合物件とよほど差がない限り、その購入予定

図表1 現時点での空室率

エリアの空室戸数 ÷ エリアの総戸数 × 100

| | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| 101 | | | | | | | | | | | | |
| 102 | | 空 | 空 | 空 | | | | | | | | |
| 103 | | | | | | | | | | | | |
| 104 | | | | | 空 | 空 | 空 | 空 | | | | |
| 105 | | | | | | | | | | | | |
| 201 | | | | | | | | | | | | |
| 202 | | | | | | | | | | | | |
| 203 | | 空 | 空 | | | | | | | | | |
| 204 | | | | | | | | | | | | |
| 205 | | | | | | | | | | | | |

●2室空室/10=空室率20%

●現時点を切り取っただけなので、正確な空室率想定はできない

物件も5%程度の空室率で運用できると考えることができます。

注意したいのは、この空室率は瞬間的なもので、タイミングによって数字が上下するという点です。たとえば、引っ越しシーズンである3月に調査した空室率は、他のタイミングでの調査よりも入退去が多くブレ幅が大きいため、平均的な数値としては扱いきれません。つまり、運用時のシミュレーションにおける実際的な数字として扱うのではなく、エリアにおける「ニーズの大きさ」を計る目的で使用するべき指標ということです(図表1)。

3. 稼働想定空室率

より詳細な空室率を求める場合は、空室期間から空室率を導きます。「今」だけでなく「年間」で判断するため、より現実的な「稼働率」を想定できます。この空室率は、主に事業計画を作成してシミュレーションするとき利用します。

ここで利用する数値は、年間の平均退去率と平均空室月数です。退去率

についてはファミリーなら15~20%、シングルなら20~25%程度となるので、該当する物件タイプに合わせて退去率を設定する必要があります。この数値は、言い方を変えるとシングルタイプの平均居住年数が3~4年、ファミリータイプは4~5年となります。そんなに長く住まないと思う方もいらっしゃると思いますが、あくまで平均居住年数であることに注意してください。つまり、2~3年で退去する人が多い一方で、10年以上住んで頂けるような、非常にありがたい入居者さんがいます。このような入居者さんが平均値を押し上げるのです。また、この平均退去率は、先に挙げた引っ越しシーズン、あるいは大学移転や工場移転などのイベントが起こらない限り、急激に変化するものではありません。年月とともに変化するのは、各戸の解約後の空室日数のほうでしょう。建物が老朽化するほど「決まりにくくなる」のは当然ですし、地域の産業や人口の増減などによって需要も上下するからです。ちなみに、退去率20%を前提とするならば、2カ月で入居者が決

まる場合は空室率3.4%、3カ月なら5%、4カ月なら6.6%程度の数字となります(図表2)。

4. 実稼働家賃空室率

空室の数や日数ではなく、実際に稼働した家賃をもとに空室率を算出することもできます。こちらは満室想定家賃と、実際に得た家賃収入から計算するもので、主な用途としては購入(建築)後、稼働させてからの現状分析(空室改善)に用います(図表3)。

現状分析の結果、事業計画での想定よりも空室率が高ければ、何らかの空室対策が必要となります。設備を刷新して価値向上を図るのか、初期費用キャンペーンなどで空室期間短縮を狙うのか、または広告料で差を埋めるのか……。実稼働家賃の空室率は、手を打つべきタイミングを計る際の重要な指標となるはずですが。

このように「空室率」といっても、それぞれで用いられる数値が変わることをしっかりと意識して、オーナーへの最適な提案を心がけたいものです。

図表2 稼働想定空室率

$$(\text{年間退去戸数} \times \text{年間空室月数}) \div (\text{全戸数} \times 12 \text{カ月}) \times 100$$

| | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| 101 | | | | | 空 | 空 | 空 | | | | | |
| 102 | | | | | | | | | | | | |
| 103 | 空 | 空 | 空 | | | | | | | | | |
| 104 | | | | | | | | | | | | |
| 105 | | | | | | | | | | | | |
| 201 | | | | | | | | | | | | |
| 202 | | | | | | | | | | | | |
| 203 | | | | | | | | | | | | |
| 204 | | | | | | | | | | | | |
| 205 | | | | | | | | | | | | |

- 年間2室退去×空室期間3か月=6コマ
- 6コマ/120コマ(10戸×12か月)=空室率5%
- 空室期間を考慮しているため、比較的正確な空室率想定が可能

図表3 実稼働家賃空室率

$$(\text{満室想定家賃} - \text{実際に出了空室損失額}) \div \text{満室想定家賃} \times 100$$

| | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 101 | | | | | 空 | 空 | 空 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 |
| 102 | | | | | | | | | | | | |
| 103 | | | | | | | | | | | | |
| 104 | | | | | | | | | | | | |
| 105 | 空 | 空 | 空 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 | 4.7 |
| 201 | | | | | | | | | | | | |
| 202 | | | | | | | | | | | | |
| 203 | | | | | | | | | | | | |
| 204 | | | | | | | | | | | | |
| 205 | | | | | | | | | | | | |

- グロス家賃5万円×10室×12か月=600万円
- 5万円の家賃が退去後3千円下落した空室、家賃下落損:(5万円×6コマ)+(3千円×14コマ)=34.2万円
- 34.2万円/600万円=空室率5.7%



労務 相談

Vol.2

職場でのハラスメント対策(前編)

社会保険労務士法人 大野事務所パートナー社員 **野田 好伸** (特定社会保険労務士)

大学卒業後、社労士法人コアサイドに入所し社労士としての基本を身に付ける。その後6年の勤務を経て、2004年4月に大野事務所に入所する。現在はパートナー社員として事務所運営を担いながら、人事労務相談、人事制度設計コンサルティングおよびIPO支援を中心とした労務診断(労務デュー・アリジェンス)に従事する。



Question



パワーハラスメント(以下「パワハラ」)に関する法律が整備されたと聞きましたが、企業としてどのような対応が求められているのか(しなければならないのか)、教えてください。

Answer

2020年6月より職場におけるハラスメント防止対策が強化されており、2022年4月からは中小企業にもパワハラ防止法が適用されます。企業には、方針表明、相談窓口・体制の整備、再発防止措置などの対応が求められますが、そのためには、パワハラを正しく理解し、社員教育や社内周知に役立てる必要があります。

1. はじめに

どのような言動がパワハラに該当するのか、また企業に求められるパワハラ対策とは何かについて、今月から2回にわたり解説します。

2. パワハラの影響

パワハラにより人格や尊厳を傷つけられ、仕事への意欲や自信を無くしたり、休職や退職に追い込まれたり、場合によっては自殺に追い込まれることもあります。

パワハラは受ける人だけの問題ではなく、周囲の人たちがそうした事実を知ることによって、仕事への意欲が低下し、職場全体の生産性に悪影響

を及ぼす可能性があります。また、パワハラを行った人にとっても、社内での自分の信用を低下させかねず、懲戒処分や訴訟のリスクを抱えることになり、自分の居場所が失われる結果を招いてしまうかもしれません。企業においては、業績悪化や人材損失につながるほか、適切な対応をしなければ使用者責任を問われます。

3. パワハラとは

パワハラとは、職場において行われる①優越的な関係を背景とした言動であって、②業務上必要かつ相当な範囲を超えたものにより、③労働者の就業環境が害されるものと

されており、①から③のすべてを満たすものをいいます。なお、客観的にみて、業務上必要かつ相当な範囲で行われる適正な業務指示や指導については、パワハラには該当しません。

優越的な関係を背景とした言動とは

業務を遂行するにあたって、当該言動を受ける労働者が行為者とされる者に対して、抵抗や拒絶することができない蓋然性が高い関係を背景として行われるものを指します。「優越的な関係」の典型的な例は「上司・部下」ですが、「同僚同士」という間柄であっても、業務を遂行するうえで、一方のみが必要な知識や経験を持っていて、その人の協力

がなければ業務が進まない場合は、優越的な関係に該当します。

業務上必要かつ相当な範囲を超えたものとは

社会通念に照らし、当該言動が明らかに業務上必要性がない、またはその態様が相当でないものを指します。業務上不要な言動や、業務の目的を大きく逸脱した言動、または業務を遂行するための手段として不適当な言動などが該当します。例えば、上司が部下(先輩が後輩)に弁当を買いに行かせるといった「使いっ走り」行為なども該当します。

労働者の就業環境が害されるとは

当該言動により、労働者が身体的または精神的に苦痛を与えられ、労働者の就業環境が不快なものとなったため、能力の発揮に重大な悪影響が生じるなど、当該労働者が就業するうえで看過できない程度の支障が生じることを指します。

なお、判断にあたっては、**平均的な労働者の感じ方**とされており、**同様の状況で当該言動を受けた場合に、社会一般の労働者が就業する上で看過できない程度の支障が生じたと感じるような言動であるかどうかを基準とすることが適当**としています。

4. 事例で考察

休日労働命令の例

部下に対し、金曜の夕刻になって月曜までに仕上げなければならぬ業務を命じるなど、休日勤務を余儀なくされる業務を命じるこ



Image Photo

とはどうでしょう。上司としては業務上の必要性から、時間外・休日労働命令はやむを得ないものであり、いじめ・嫌がらせの意図が全く無いような場合です。ここまでであれば多くの方が正当なものと判断すると思いますが、当該命令が数か月にわたり繰り返し行われていたらどうでしょう。残業等の指示は、命じるだけの合理的な理由があればよい訳ですが、とはいえ権利を濫用してしまうと強制労働的な問題となる可能性が生じます。このようなケースでは、その必要性や回数・程度などがパワハラ該当性の判断に影響します。

教育指導の例

業務上の必要性から、上司として注意・指導を行うことは当然のことですので、物でたたくなど不法行為レベルを除けば、一回の注意・指導をもってパワハラと判断されることはありません。

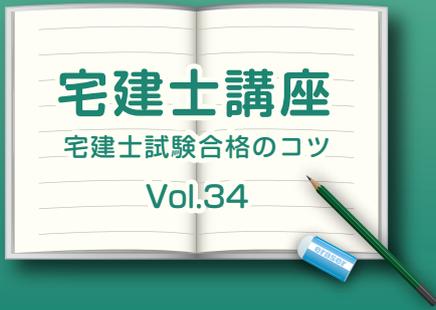
悩ましいのは、成績の悪い社員や言ったことをやらない社員に対し、繰り返し注意・指導が行われるケースです。初めはやさしい口調で丁寧に接している上司であっても、同じことを繰り返し指導しているうち

に厳しい口調になり、時には怒鳴ってしまうことがあります。一方、当初は自身の落ち度もあり黙って指導を受けていた部下が、繰り返し叱責されるうちに反発心が芽生えたり、精神的に追い詰められたりして、パワハラを受けていると感じてしまうことがあります。

こうしたケースでは、双方の主張が共に筋が通っていることが多いことから、第三者の判断が難しくなりますが、他の者と同等の教育・指導を実施したにもかかわらず、明らかに成績が劣っていたり、同じ失敗を繰り返したりして、改善の機会を与えたものの一向に成果が出ない、改善されないというなかで繰り返された厳しい叱責ということであれば、パワハラには該当しないと判断される可能性が高まります。

このように、パワハラかどうかの境界線は明確ではありませんが、**業務の適正な範囲を超えない注意・指導・叱責であれば問題ありません**ので、「業務の適正な範囲」がどこのかを各職場で社内研修などを通じて共有することが肝要です。

今回は企業対応について解説します。



法令上の制限

～建築基準法(高さ制限)～

本試験において、建築基準法の問題は、毎年2問ずつ出題されています。今回のテーマである高さ制限の出題頻度は3年に1回程度ですが、細かい知識に関する出題はほとんどありません。したがって、比較的短時間の学習で得点源にすることができるので、ぜひ、出題ポイントを押さえておきたいところです。



1. 絶対的高さ制限

第1種・第2種低層住居専用地域および田園住居地域は、低層住宅が中心の区域なので、建物の高さを低くおさえる必要があります。そこで、第1種・第2種低層住居専用地域および田園住居地域内の建築物は、10mまたは12mのうち、当該地域の都市計画で定められた高さの限度を超えてはならないとされています。高さの限度が10mと12mのどちらになるかは、地域の状況等に合わせて都市計画で決まることなので、試験対策としては、とにかく「10mまたは12m」という数字を覚えるしかありません。



2. 斜線制限

斜線制限とは、建築物の各部分の高さを、前面道路の反対側の境界線や隣地境界線からの水平距離に一定数値を乗じて得られた数値以下にしようとする規制です。ビルの上の方が斜めに切られたような形になっているのを見たことがあるでしょう。あれが斜線制限の結果です。

斜線制限には、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限の3種類がありますが、それぞれの適用区域をしっかりと覚えてください。高さについての具体的な数字を覚える必要はありません。

(1) 道路斜線制限

道路の日照・採光・通風を確保するための規制であり、前面道路の反対側の境界線からの水平距離に基づいて一定の計算をした数値によって建築物の高さが制限されます。

この道路斜線制限は、都市計画区域および準都市計画区域内のすべての区域に適用になります。

(2) 隣地斜線制限

隣地の日照・採光・通風を確保するための規制であり、隣地境界線までの水平距離に基づいて一定の計算をした数値によって建築物の高さが制限されます。

この隣地斜線制限は、第1種・第2種低層住居専用地域および田園住居地域以外の都市計画区域および準都市計画区域に適用されます。

(3) 北側斜線制限

北側にある土地の日照・採光・通風を確保するための規制であり、前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に基づいて一定の計算をした数値によって建築物の高さが制限されます。

この北側斜線制限は、第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域、第1種・第2種中高層住居専用地域のみ適用されます(ただし、中高層住居専用地域においては、日影規制が適用されているときは、北側斜線制限の適用はありません)。

斜線制限の適用対象区域

| | 1・2種 低層専 田園住 居 | 1・2種 中高層 住居専 用 | 1・2種 準住居 | 近隣 商業 | 商業 | 準工業 | 工業 | 工業 専用 | 用途 無指定 |
|----------|-------------------------|-------------------------|-------------|----------|----|-----|----|----------|-----------|
| 道路 斜線 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 隣地 斜線 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 北側 斜線 | ○ | ○ | | | | | | | |

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. 日影規制

日影規制とは、建築物が隣地等に落とす日影の量を規制することにより、間接的に建築物の高さを制限し、隣地等の日照を確保するための規制です。

規制対象区域と規制対象建築物

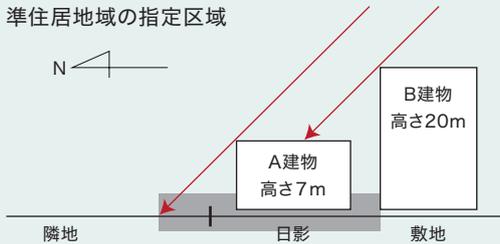
次表の各区域のうち、地方公共団体が「条例」で指定する区域内の建築物について、日影規制が適用されます。

| 対象区域 | 規制対象建築物 |
|---|--------------------------------------|
| 第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域 | 軒の高さ7mを超える建築物、または、地階を除く階数が3以上の建築物……A |
| 第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域 | 高さ10mを超える建築物……B |
| 用途地域の指定のない区域 | 上記AまたはBの規制が、条例で指定される |

注意

- ①用途地域の種類については、適用対象区域を覚えるより、適用されない区域を覚えるほうがいいでしょう。適用されない用途地域は、商業地域、工業地域、工業専用地域です。これ以外の用途地域はすべて対象区域に含まれます。
- ②対象区域外の建築物でも、高さ10mを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、日影規制が適用されます。

準住居地域の指定区域



- ③同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1つの建築物とみなして、日影規制が適用されます。たとえば、図のように準住居地域内の同一敷地内に高さ7mの建築物Aと高さ20mの建築物Bがあるとします。この建物をバラバラに見ると、Aは高さ10mを超えていないので規制されないし、Bは実際に隣地に日影を落としていないので規制されないはずですが、このような場合、AとBは1つの建築物とみなすので、高さ10m超で、かつ、隣地に日影を落としていることになり規制を受けることになります。

論点の確認と
知識の定着を

問題を解いてみよう！

【Q1】 第2種中高層住居専用地域内における建築物については、建築基準法第56条第1項第3号の規定による北側斜線制限は適用されない。(H18 問22)

【Q2】 商業地域内にある建築物については、建築基準法第56条の2第1項の規定による日影規制は、適用されない。ただし、冬至日において日影規制の対象区域内の土地に日影を生じさせる、高さ10mを超える建築物については、この限りでない。(H21 問19)

👉 こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1



【解説】 北側斜線制限は、第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域、第1種・第2種中高層住居専用地域に適用される。

Answer 2



【解説】 日影規制の対象区域外にある建築物でも、高さ10m超で、冬至日に規制対象区域内の土地に一定時間日影を生じさせる場合には、日影規制が適用される。



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.13

店舗の賃貸借契約の締結拒絶と 契約締結上の過失に関するトラブル

店舗の賃貸借契約が契約直前に締結できなかった場合に、契約を断られた交渉者がこれに不満を持ち、契約は成立している、損害が生じている等と主張し、トラブルになることがあります。賃貸の媒介においては、契約ができなかった場合のリスクも考慮しながら対応する必要があります。

トラブル事例から考えよう

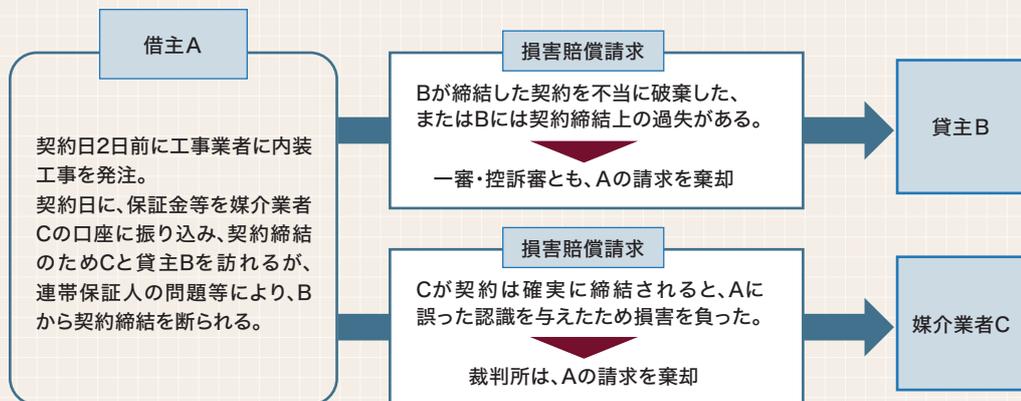
〈事例〉 店舗賃貸借契約を契約直前に貸主が断ったところ、 借主が契約は成立している、 契約締結上の過失があるとして損害賠償を請求してきた

借主Aは、媒介業者Cの媒介により、本件店舗(整備院として使用予定)についての貸主Bとの契約条件について合意をしたことから、契約予定日の2日前、工事業者に内装工事を発注しました。

契約日において、AはCの指示によりCの銀行口座に保証金等を振り込み、契約締結のためCとともにBを訪れましたが、Bは、賃貸借契約書の署名押印が、借主が整備院院長A、連帯保証人がAとなっていたことから、借主と連帯保証人が同一人物の契約には応じられないとして、A以外の連帯保証人を求めました。その後、Dが連帯保証人となることになりましたが、Dの確定申告書がBに提出されず、これらの交渉から、契約後もトラブルが生じることを懸念したBは、Aとの契約を断りました。これを受けて、Cは、AとBとの間で賃貸借契約を成立させることは困難と判断し、本件店舗の仲介人を辞任しました。

AはBに対し、賃貸借契約は成立しておりBが不当に契約を破棄した、Bの契約締結上の過失により損害が生じたとして、工事費用・営業損害等309万円余の損害賠償を求める訴訟を起こしました。しかし、一審、控訴審ともに、契約の成立は認められない、BがAに、賃貸借契約が確実に締結されるとする強い信頼を与えたとは認められないとして、Aの請求を棄却しました。

すると今度は、AはCに対して、Bが賃貸借契約の条件を承諾しているなどの誤った報告を行ったため、Aが同契約は成立すると信頼し工事費用等の損害が生じたとして、309万円余の損害賠償を求める訴訟を起こしました。しかしこれも裁判所は、CはAに対し、契約日に本件賃貸借契約の締結に至ることがほぼ確実と誤信させるような言動を行ったとは認められないとして、その請求を棄却しました。



01 保証金等の振り込みと賃貸借契約の成立

保証金等の振り込み後に契約の締結を断られた借主(または貸主)が「保証金等の振り込みにより、契約は既に成立している」と主張するケースがみられますが、借主・貸主は、それまで契約書の締結を契約成立時点として、契約交渉を行っていたのですから、そのような突然の主張が認められることにはなりません。

本件において借主は、「貸主より送付された賃貸借契約書に、借主が合意し、貸主より求められた契約成立に必要な保証金等の支払いを行ったことで、賃貸借契約は成立している」と主張していますが、本件裁判例は「賃貸借契約書に貸主は署名押印していないし、金銭の振り込みをもって契約成立の条件とする契約条項も認められない。その他に賃貸借契約が締結されたとする証拠もない※1」として棄却しています。

また、貸主が借主の保証金等の振り込みにより契約は成立していると主張した事案において、「一旦契約が締結されるとその関係が一定期間継続する賃貸借契約は、貸主・借主間に強固な合意が認められる場合にはじめて成立すると解すべき※2」と判断された事例もみられます。

これらの裁判例は、「契約締結を断られたが、交渉経緯等から契約は成立している」と主張する借主・貸主に説明をする際に参考になると思います。

※1 東京地判 平28・1・21 RETIO111-84

※2 東京地判 平22・2・26 RETIO84-112

02 契約締結上の過失と損害賠償

交渉者は、お互いに、契約を締結するまでは、いつでも契約交渉を打ち切り契約締結を断る自由があり(民法521条1項)、契約が締結されなければ債務を負担せず、契約交渉に要した費用は自らが負担し相手方に請求できないのが、契約交渉の一般的な原則です。

したがって、相手方の契約交渉打ち切りが契約直前だったとしても、交渉者は交渉に要した費用等を相手方に請求することはできません。

しかし、相手方に契約が確実に締結されると過大な期待を抱かせ、その期待により相手方に費用等が発生することを認識していたにもかかわらず、契約の締結をしなかった場合には、契約締結上の過失による損害賠償責任を負う場合があります※3。

本件では、裁判所は、「貸主は交渉に際し慎重に契約締結の可否を検討しており、借主に契約が確実に締結されるとする強い信頼を与えたとか、借主の内装工事発注に承諾を与えたことはなく、契約拒絶の理由にも信義則違反は認められないことから、借主の主張には理由がない」として、その請求を棄却しています。

※3 貸主側の契約締結上の過失が認められた事例として、東京高判 平14・3・13 RETIO58-56(貸主は、借主が内装工事を行うことに異議を述べ

ず、他に有利な賃借希望者の出現によって突然契約交渉を打ち切った)などがあります。また、借主側の契約締結上の過失が認められた事例として、東京高判 平30・10・31 RETIO115-130(2か月の交渉を経て契約条件に合意し、契約締結を急ぐとした借主に貸主は記名押印済の契約書を渡したが、借主は契約予定日の約半月後に申し込みを撤回した)などがみられます。

03 契約不成立と媒介業者の責任

本件では、媒介業者に賃貸借契約の締結が確実であると借主に誤信させる言動を行った事実は認められないとして、借主の請求は棄却されています。

しかし、もし借主が媒介業者に「早く開業準備を進めたい、内装工事発注をしても大丈夫か」と尋ねていて、媒介業者が「契約締結は大丈夫」等と答えていたとすると、媒介業者に賠償責任が認められることも考えられます。

店舗等の事業用不動産の媒介では、契約締結ができなかった場合に、既に多額の準備費用等が借主・貸主に生じていると、本件のようなトラブルとなる可能性がありますので、媒介業者においては、「契約が成立しないリスクがあり、そのリスクは交渉者の負担であること、相手方に契約締結が確実と誤信させる行動を行った場合、契約締結上の過失により賠償責任を負う可能性があること」を借主・貸主が認識していることを確認しながら、慎重に媒介を進めていく必要があると思われます。

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.34

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編⑩～

役所における 不動産調査のガイドラインとは？

役所調査において難解なことは、交付された過去の記録図面に記載された情報が、現況と相違する相違情報であっても、書類訂正をする責任所在が明確ではない、ということです。

売買重要事項説明書の 記載説明方法とは

宅建業者が重要事項説明書に記載説明をする際、原則的な記載基準というものを重要事項説明書に明記して告知しておくことは、不動産トラブル防止の上で有効となります。例えば、以下のような文面があります。

「本書は、買主様の契約の内容に照らして、目視および簡易計測による現地調査の結果のほか本物件所轄の監督諸官庁に保存された諸記録の閲覧または諸証明書および聞き取り調査結果に基づき、重要な事項をありのまま忠実に記載したものです。添付書面のない項目は、聞き取り調査によるものです。詳しくは別紙添付資料をご参照されるほか、各監督諸官庁の担当者に直接ご確認してください」。

このように、役所調査においては、添付資料のある調査結果と添付資料がなく聞き取り調査のみで得られた不動産調査情報がある、ということを告知しておくことです。

役所の添付資料がある場合

許可申請書類の写しなどの市区

町村役場が交付する書類には、現況と相違している情報や記載ミスなどが含まれている可能性があります。宅建業者は、「交付された書類を見て、ありのままを、忠実に、重要事項説明書に転記をしている」ということが原則となります。しかし、状況によっては、図面の記載事項が現況と相違しているために取引対象物件の品質性能にかかわる情報の場合、容易に判別できるような記載情報については、「宅建業者による調査説明義務違反」を問われる場合があります。<ポイント1、2画像参照>。

添付資料に相違情報が 存在する場合の対処法

宅建業者は、さまざまな方法によって得られた不動産情報を、単に、無条件に重要事項説明書に記載をするのではなく、記載内容を確認し、取引対象物件に大きな影響を与えるような現況と相違する情報が存在する場合は、誠実に、「この個所の表示は、現況と相違しています」という告知が必要です。もちろん、相違情報について、書類作成の資格がある場合を除いて、相違している情報のいずれかが間違いかを検証する、というよう

な調査説明義務まではありません。

聞き取りのみで 調査終了の場合のトラブル

添付書類がなく聞き取り調査だけで終わった場合には、担当者の対応が、質問をした事項に対して、明快な回答の場合とやや不明瞭な回答の場合とがあります。いずれの場合においても、聞き取り調査の場合は、調査を実施したという証拠になる記録や書面がありません。

このため、後日、調査説明不足による損害賠償請求訴訟が発生した場合、担当の不動産会社は、この対応に苦慮することになります。不動産情報を取得する際、聞き取り調査で終了する際は、「聞き取り調査保存用シート」などを活用して、後日の不動産トラブル防止のために、担当者名を記録に残しておきます。

担当者の「あいまい回答」 の場合の対処法

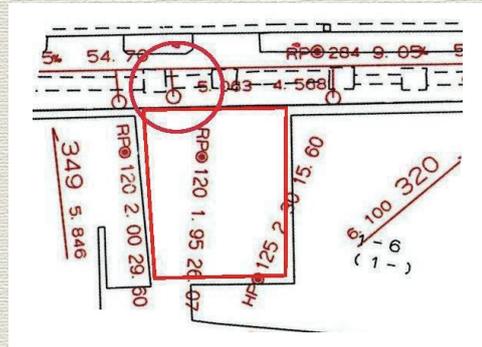
所轄の担当者の回答が、「あいまいな回答」や「どちらともいえない回答」の場合、そのままの状態、売買契約を締結した際、「あいまいな回答であったにもかかわらず、確認調査を

怠った」と、これをもとにして、損害賠償請求が起きることがあります。この対策としては、聞き取りの際の担当者名を告知して、「担当者の回答があいまいなため、監督諸官庁の担当者に直接ご確認ください」とする方法があります。つまり、担当課での「あいまい回答」の場合は、「お客様と一緒に担当部署で聞き取りの再調査をする」ということが大切です。

ポイント1

下の平面図のように、市区町村役場が交付する下水道施設平面図において、現況(ポイント2)と相違する場合があります。平面図の下水道樹設置個所(赤丸位置)は、現況とは正反対の位置にあります。「公設樹の設置位置が現況と異なっているため、余分な費用を費やして、新築住宅の設計図を作成しなおさなければならなくなった」といった苦情が出る場合があります。

<下水道施設平面図>



ポイント2

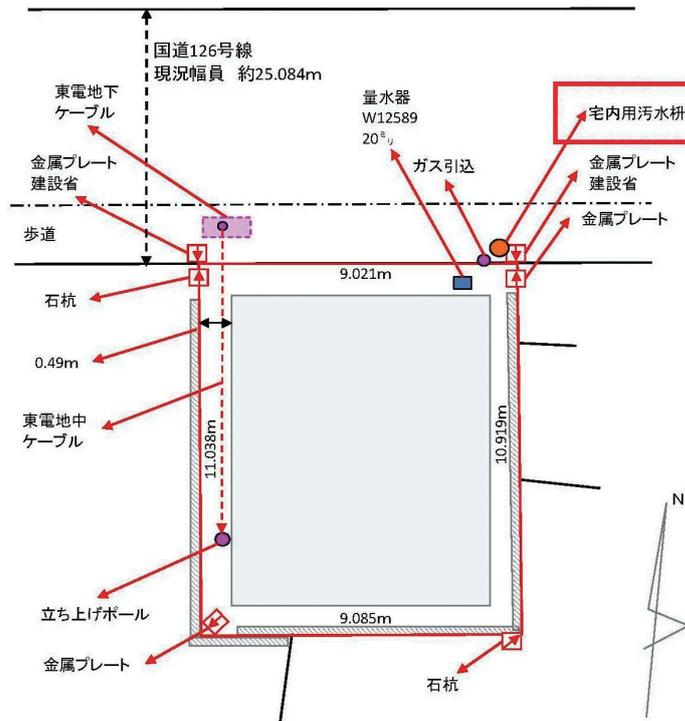
右図のように、下水道公設樹の設置位置(赤い点線位置)は、現況では、赤丸の位置にあります。「市区町村役場が交付する図面(ポイント1の図面)には、現況と相違する情報」があるとして、告知することが大切です。容易に判別できるような相違情報について、これを見落とすと、「宅建業者による重要事項の調査説明不足」を追及される場合があります。

現況調査方法の基準について

現況調査の調査方法基準とは、「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、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具、物置、工作物等により隠蔽されている部分を除き、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のほか、自重による床の沈み等を対象」(国土交通省告示第490号・評価方法基準より抜粋)を参考として行うものです。

<敷地現況図>

数値は全て概算です。(測定器はレーザー距離計使用)
詳細は敷地現況写真をご参照ください。



換地図寸法と現況とは相違しています。2012年3月5日現在
東北角に土砂流出による空洞があります。深さ約0.70m
宅地用汚水枘の設置場所は、現況と下水道埋設図面とは相違しています。



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ツムラに社名変更。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。

Initiate Member

新入会員名簿

令和8年度4万社達成を目指します!

[令和3年11月]

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 | |
|------|------------------|---------------------|----------------|
| 北海道 | 札幌市 | 蒼キャピタル不動産 株式会社 | |
| | 札幌市 | 株式会社 アセット・クリエイティブ札幌 | |
| | 札幌市 | 株式会社 アルク宅建事務所 | |
| | 札幌市 | 株式会社 グリースモンキー | |
| | 札幌市 | 札幌南不動産 株式会社 | |
| | 山越郡 | 株式会社 道線不動産 | |
| | 札幌市 | ハウスプロジェクト 株式会社 | |
| | 札幌市 | 株式会社 ブリッジ | |
| | 札幌市 | 株式会社 マックスビュー | |
| | 札幌市 | 株式会社 弥生企画 | |
| 青森県 | 五所川原市 | 株式会社 サカモト住建 | |
| | 平川市 | 株式会社 lmaison | |
| 宮城県 | 柴田郡 | 株式会社 ハラソー組合 | |
| 福島県 | 郡山市 | 株式会社 アクシア | |
| | いわき市 | 株式会社 木の力 | |
| 栃木県 | 小山市 | あかつきリビング 株式会社 | |
| | 宇都宮市 | 合同会社 NorthTown | |
| 群馬県 | 太田市 | 不動産ハーベスト | |
| | 川越市 | 株式会社 菊地企画 | |
| 埼玉県 | 川越市 | 株式会社 クレディホーム | |
| | 川口市 | 株式会社 總興不動産 | |
| | さいたま市 | 株式会社 彩玉不動産 | |
| | 朝霞市 | 有限会社 獅子倉工務店 | |
| | 坂戸市 | 株式会社 七三不動産 | |
| | 春日部市 | 株式会社 セイショーホーム | |
| | 越谷市 | 日本ランドビジョンDP 合同会社 | |
| | 所沢市 | 株式会社 ブルーノートホーム | |
| | ふじみ野市 | 株式会社 未来アクト | |
| | さいたま市 | 株式会社 ランドバンク | |
| | 春日部市 | 株式会社 WISE | |
| | 千葉県 | 四街道市 | 株式会社 EX不動産 |
| | | 千葉市 | 株式会社 栄光開発 |
| | | 八千代市 | 株式会社 FA/パートナーズ |
| | | 鴨川市 | 株式会社 カレント |
| | | 八千代市 | 多賀建設工業 株式会社 |
| | 東京都 | 松戸市 | わたなべ不動産 株式会社 |
| 新宿区 | | アール測量事務所 株式会社 | |
| 文京区 | | 株式会社 アオイデザイン | |
| 新宿区 | | 浅間商事 株式会社 | |
| 渋谷区 | | 株式会社 アンソビー | |
| 中央区 | | 株式会社 イエマルシェ | |
| 港区 | | 生き活きネット 株式会社 | |
| 八王子市 | | 株式会社 イグナルホームサービス | |
| 新宿区 | | 株式会社 ICHIE | |
| 新宿区 | | 株式会社 ウォーク | |
| 中央区 | | SRK不動産 株式会社 | |
| 大田区 | | 合同会社 F・C・S | |
| 渋谷区 | | 株式会社 オイコス | |
| 品川区 | | 株式会社 御家や | |
| 港区 | | 株式会社 オーセンティックパートナーズ | |
| 新宿区 | | 株式会社 体プラス | |
| 多摩市 | | 株式会社 キングハウス | |
| 目黒区 | 株式会社 クラスアカデミー | | |
| 大田区 | 株式会社 クラスハウスターキー | | |
| 渋谷区 | 株式会社 X Investors | | |
| 文京区 | ケイユーエム 合同会社 | | |
| 渋谷区 | コンニチハトーキー 株式会社 | | |
| 千代田区 | 合同会社 さいかち | | |
| 江東区 | 株式会社 the REMS | | |
| 立川市 | 株式会社 J. Bull | | |
| 中央区 | 株式会社 ジェスコン | | |
| 板橋区 | 株式会社 正直不動産 | | |
| 新宿区 | 新宿 株式会社 | | |
| 多摩市 | 株式会社 成和 | | |

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 |
|------|--------------------------|-------------------------|
| 東京都 | 大田区 | セカンドステージ 株式会社 |
| | 葛飾区 | 千寿不動産 |
| | 墨田区 | 合同会社 高橋商店 |
| | 東大和市 | 株式会社 つむくホーム |
| | 八王子市 | 株式会社 TIC |
| | 豊島区 | 株式会社 TFR |
| | 新宿区 | 株式会社 TKSインダストリーズ |
| | 中央区 | Terra 合同会社 |
| | 新宿区 | 株式会社 豊世 |
| | 渋谷区 | 日本税務不動産 株式会社 |
| | 豊島区 | 合同会社 ハントハウス |
| | 渋谷区 | PBアセットマネジメント 株式会社 |
| | 中央区 | 株式会社 ビヨンドプロパティーズ |
| | 港区 | ファーストブルー 合同会社 |
| | 千代田区 | ふあん不動産 株式会社 |
| | 千代田区 | 深町行政書士綜合法律事務所 |
| | 渋谷区 | ブラックスリップ・リアルティ 株式会社 |
| | 世田谷区 | 株式会社 プラット |
| | 渋谷区 | 株式会社 Freedomduty |
| | 港区 | 株式会社 ベネフィットプロパティーズ |
| | 昭島市 | 株式会社 my. |
| | 港区 | 株式会社 マイラップ |
| | 港区 | 株式会社 MAKIKOMU |
| | 港区 | 合同会社 master |
| | 中央区 | Martis 合同会社 |
| | 渋谷区 | 株式会社 Minoru Home |
| | 文京区 | 株式会社 ミラエボ |
| | 港区 | 株式会社 夢企画 |
| | 千代田区 | 株式会社 ライフリンク |
| | 新宿区 | 株式会社 LEAT |
| | 港区 | 株式会社 Livien |
| | 世田谷区 | 株式会社 リオネルプランニング |
| | 目黒区 | 株式会社 ReQuest |
| 板橋区 | 株式会社 LIVICO | |
| 新宿区 | 株式会社 REC | |
| 渋谷区 | 株式会社 ワークスベイ | |
| 台東区 | 株式会社 YAKアセットマネジメント | |
| 豊島区 | 株式会社 ワイエスアール | |
| 杉並区 | 株式会社 YLD | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 株式会社 アールディーエム |
| | 川崎市 | 株式会社 IMA |
| | 茅ヶ崎市 | 株式会社 サクセスホールディングス |
| | 相模原市 | シュライン 株式会社 |
| | 横須賀市 | ノア不動産 株式会社 |
| | 大和市 | フレックス 株式会社 |
| | 秦野市 | 株式会社 みどりや |
| | 綾瀬市 | 株式会社 ユニヴァーサル |
| | 横浜市 | Liam entertainment 株式会社 |
| | 新潟県 | 新潟市 株式会社 正松 |
| 石川県 | 河北郡 株式会社 アビリティ | |
| 福井県 | 敦賀市 株式会社 アスフリーク | |
| 山梨県 | 富士吉田市 不動産Edge 株式会社 | |
| 岐阜県 | 岐阜市 ミライ不動産 | |
| 静岡県 | 焼津市 イーストビーク不動産 | |
| | 掛川市 技術士事務所YMKs 合同会社 | |
| | 沼津市 セラヴィ 株式会社 | |
| | 熱海市 株式会社 マチモリ不動産 | |
| | 熱海市 株式会社 リアライズ・コーポレーション | |
| 愛知県 | 西尾市 アリス不動産 | |
| | 安城市 いまいFP不動産 合同会社 | |
| | 名古屋市長久保 ヴィラ倶楽部クリエイト 株式会社 | |
| | 春日井市 蔵 | |
| | 清須市 株式会社 グランドワークス | |
| | 名古屋市長久保 三恵工業 株式会社 | |

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 | |
|------|-----------------|---------------------|------------------------|
| 愛知県 | 名古屋市長久保 | 一般社団法人 中部あんしん生活支援協会 | |
| | 名古屋市長久保 | トータルライフサポート | |
| 三重県 | 豊橋市 | 名豊観光 株式会社 | |
| | 志摩市 | 竹下建設 株式会社 | |
| 滋賀県 | 長浜市 | 株式会社 Re | |
| | 草津市 | 株式会社 山協 | |
| | 守山市 | ねこのめ不動産 株式会社 | |
| | 高島市 | 株式会社 モンキーエステート | |
| | 大津市 | 株式会社 y'sホーム | |
| 京都府 | 宇治市 | 株式会社 プロローグ | |
| | 大阪府 | 大阪市 | 株式会社 アーク |
| | | 豊中市 | アテナエステート 株式会社 |
| | | 大阪市 | 株式会社 AnnoDomini |
| | | 高石市 | SA Living |
| | | 八尾市 | 株式会社 SKC |
| | | 大阪市 | 株式会社 扇 |
| | | 堺市 | 有限会社 カネサ |
| | | 大阪市 | 徹通 株式会社 |
| | | 吹田市 | 株式会社 グラート |
| | | 大阪市 | 株式会社 グランシャリオ |
| | | 大阪市 | 株式会社 グリーンハウジング |
| | | 吹田市 | 有限会社 スリーエーコーポレーション |
| | | 大阪市 | 株式会社 セレンティアコーポレーション |
| | | 泉佐野市 | 中和商事 株式会社 |
| | | 大阪市 | 株式会社 T-RISE |
| | | 東大阪市 | 株式会社 TO-YO CORPORATION |
| 堺市 | 株式会社 虹色ハウジング | | |
| 大阪市 | 株式会社 パシフィック・ルーツ | | |
| 東大阪市 | 株式会社 はる不動産 | | |
| 大阪市 | 合同会社 ビルハウス | | |
| 池田市 | 細井不動産 株式会社 | | |
| 大阪市 | まちのせいかつしや妄想不動産 | | |
| 羽曳野市 | 株式会社 メイシー | | |
| 大阪市 | 株式会社 ライフプラン | | |
| 大阪市 | LAX 合同会社 | | |
| 大阪市 | 株式会社 LIAX | | |
| 大阪市 | 株式会社 レイザン | | |
| 枚方市 | 株式会社 ワンライフ | | |
| 兵庫県 | 姫路市 | 街成不動産 | |
| | 明石市 | ブルーシエロ 株式会社 | |
| | 神戸市 | 豊彩リアルエステイト | |
| 奈良県 | 奈良市 | もみじ | |
| 岡山県 | 総社市 | マッシュハウス 株式会社 | |
| | 広島市 | 株式会社 カケラ | |
| 広島県 | 東広島市 | サンキョウ工業 株式会社 | |
| | 徳島県 | 名西郡 | あんしん神の山不動産 |
| 香川県 | 丸亀市 | 鎌倉工業 株式会社 | |
| | 高松市 | 株式会社 雄大 | |
| 愛媛県 | 松山市 | 愛創住宅 株式会社 | |
| | 松山市 | 株式会社 SignWood | |
| 高知県 | 高知市 | 有限会社 西村住研 | |
| 福岡県 | 北九州市 | 竹本建設 株式会社 | |
| 佐賀県 | 佐賀市 | 江戸屋不動産 | |
| | 長崎県 | アーク | |
| 長崎県 | 佐世保市 | 山川技建 株式会社 | |
| | 大分県 | 大分市 | 株式会社 ビンクーロ |
| 大分県 | 大分市 | 合同会社 ホウチク | |
| | 沖縄県 | 宜野湾市 | MYM.System.LLc 合同会社 |
| 宮古島市 | | 株式会社 総建プラン | |
| 沖縄市 | | 株式会社 拓信 | |
| 中頭郡 | 東洋ジャパン 株式会社 | | |
| | 浦添市 | もりもり不動産 | |

11月末正会員: 33,948 従たる事務所: 3,900

！ 協会からのお知らせ Information

令和3年秋の褒章

令和3年秋の褒章が10月26日(火)に閣議決定され、国土交通省は11月3日(水)に褒章受章者を発表しました。全日本不動産協会からは、松本太加男(元全日本不動産協会東京都本部副本部長)が、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により黄綬褒章を受章されました。なお、恒例の国土交通省で行われる伝達式は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、中止となりました。



松本太加男 元全日本不動産協会東京都本部副本部長

令和3年大臣表彰 表彰式

令和3年11月25日(木)、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から延期されていた令和3年大臣表彰 表彰式が、国土交通省10階共用大会議室(中央合同庁舎3号館)にて開催されました。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、下記5名の方々が受賞されました。



写真左より 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副本部長、林勝行 全日本不動産協会常務理事、坊雅勝 全日本不動産協会副理事長、正田雅史 全日本不動産協会監事

NEWS FILE



国土交通省など、不動産に関連する業界全般のニュースをご紹介します。

国交省 不明土地法見直しへ骨子案 円滑利用の仕組みづくりへ 市町村主体、国の支援も整備

次期通常国会への提出に向け、所有者不明土地法見直しの検討が進められている。国土交通省は2021年11月、第45回国土審議会土地政策分科会企画部会を開き、所有者不明土地法の見直しに向けたとりまとめ骨子案を示した。所有者不明土地（以下、不明土地）の円滑な利用や地域一体で進めるための仕組みなどを盛り込む。管理不全土地の適正な管理に向けて、基礎自治体である市町村を主体とした取り組みを基本としながらも、国等による財政、人的な支援を整備する考えだ。

骨子案は、不明土地の現状をはじめ、2018年の特別措置法制定や2020年の土地基本法改正、2021年の民事基本法制の抜本的な見直しなど、関係省庁が一体となって推進してきた「これまでの取り組み」を筆頭に、「今後の見直しの方向性」と「対策推進に向けたその他の取り組み」という3つの柱で構成する。

2つ目の柱である「見直しの方向性」は、地方公共団体へのアンケート調査結果の分析や関係省庁へのヒアリングによる検討を反映した。具体的には、(1)「不明土地の円滑な利用を図る仕組みの拡充」で、地域福利増進事業の見直しの必要性に言及。2021年12月時点で裁定まで至った事例がなく、市町村への調査でも「適当な事業が対象となっていない」「土地等使用権の上限期間(10年間)が短い」などの理由が指摘されている状況を踏まえ、より活用しやすい制度設計を目指す。

また、(2)「管理不全土地の適正な管理を図る仕組みの創設」については、管理不全土地が及ぼす悪影響の発生状況は人口規模や行政区域ごとの機能によって異なること、またその内容も雑木の繁茂といった軽微なものから土砂崩れなど人命・財産に危険を及ぼす重大なものまで幅が広いことを考慮。さらに空き地の管理・利用促進の取り組みを行う市町村においても施策の内容はさまざま、個々の管理不全土地の状況や周辺地域の環境を踏まえた手段を選んでいる状況がある。

そのため、防災等の観点から、法律への規定に関しては管理不全状態を要因とする深刻な悪影響の発生防止を要件としながらも、地域立法である自主条例に委ねること、市町村を主体に対応することを総論として示した。

また、これまでも同部会で管理不全状態の不明土地における防災等のための制度設計の必要性が指摘されていることを踏まえ、法律が規定する主な対象を管理不全状態の不明土地とすることとした。委員からは「市町村の人的、財政的な不足」を指摘する声も多く、事務局も「国、地方団体共に必要な支援を図っていく」と回答した。

(『住宅新報』2021年12月7日号より抜粋・編集)



京都府本部

REPORT

京都市と災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する協定を締結

防災の日の9月1日、京都市と全日京都府本部など京都府内の5つの不動産関係団体が被災者用住宅の確保に向けた協定を締結しました。この協定は、震災・風水害・原子力災害等の大規模災害が発生した際、被災者・避難者のための応急的な住宅として、民間住宅を京都市が提供するにあたり、不動産関係団体が空き

部屋などの賃貸住宅情報を京都市に提供していくというものです。当本部としても、公益法人としての使命を果たすため、全面的に協力をしていくことといたしました。

写真は、門川京都市長と坊雅勝 全日京都府本部長ほか、不動産関係団体代表者が協定締結をした際の記念写真です。



STAFF LIST

● 広報委員会

高木剛俊、松本修、横山鷹史、後藤博幸、浅見保明、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 2022年1月号
令和4年1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



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



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。



行政機関からの通知・告知や書類をお知らせ。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。



誤りに移行された法令だけでなく、これから改正される法令にも関しても先取りしてお伝えします。改正に伴うポイントや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。



不動産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! ▶

