

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

4

APRIL
2022

[巻頭特集1]

あの”にぎわい“を再び
最終局面を迎えた徳山駅周辺の再開発
〈山口県周南市〉

[特集2]

2XXX年、宇宙に住まう。
～日本ゼネコン企業による
宇宙開発プロジェクト～

[特集3]

成年年齢が変わる2022年
不動産事業者が
留意すべきこと

[賃貸管理ビジネス]

退去時の再査定で、
市場の相場感を把握する

[進む! 業界のIT化]

個人情報保護法改正で
不動産業が激変する?



保証のお知らせ

一般保証制度の動画公開のご案内

このたび、会員向けに、一般保証制度のことがよくわかる動画を制作しました。ホームページ(会員専用ページ)内にて公開しておりますので、ぜひご覧ください。

「保全義務のない金銭」まで保証するのは

一般保証制度

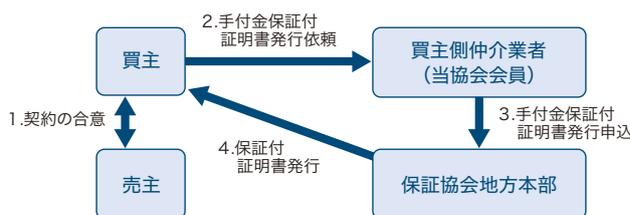
全国で唯一 当協会のみが実施している制度です

- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の「会員」だけ
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員の皆様・お客様ともに「無料」

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

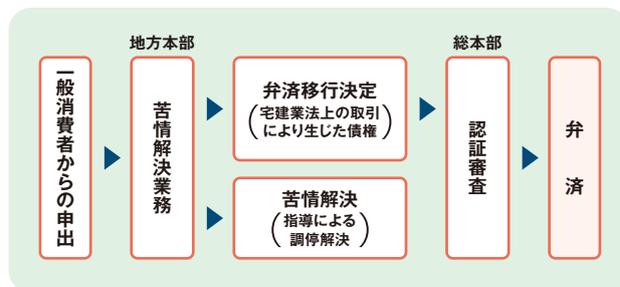
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が 売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に(宅建業法41条の2)、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全(保管)する制度です。

- 制度の詳細
(公社)不動産保証協会ホームページ
[会員専用ページへログイン]
- 制度に関するお問い合わせ、制度の申込み窓口
所属の地方本部事務局へ

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。

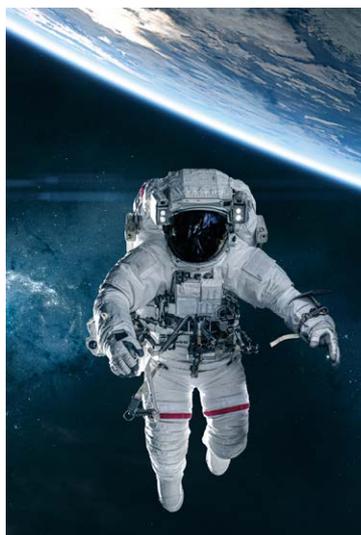


(公社)不動産保証協会ホームページ

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
宇宙への旅

2004年に世界初の民間宇宙船「スペースシップワン」が宇宙空間に到達してから十数年。近年、民間人による宇宙飛行が相次いで成功し、宇宙への旅がぐっと現実味を帯びてきた。いつか我々も大気圏を超え、漆黒の空間で輝く星々を眺めながら、月の土地について語り合う日がくるかもしれない。

- 02 保証のお知らせ
特集1
- 04 あの“にぎわい”を再び
最終局面を迎えた徳山駅周辺の再開発
～山口県周南市～
特集2
- 08 2XXX年、宇宙に住まう。
～日本ゼネコン企業による宇宙開発プロジェクト～
特集3
- 10 成年年齢が変わる2022年
不動産事業者が留意すべきこと
～契約書の準備は万全ですか?～
不動産お役立ちQ&A
- <法律相談>
- 12 媒介報酬を期待することができる権利
弁護士 渡辺 晋
- <税務相談>
- 14 譲渡所得の金額の計算上、概算取得費により申告した後に、
実際の取得費が判明した場合の所得税の取扱い
税理士 山崎 信義
- <相続相談>
- 16 路線価が設定されていない道路に接する宅地の評価
公認会計士・税理士 野田 優子
- <賃貸管理ビジネス>
- 18 退去時の再査定で、市場の相場感を把握する
みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次
- <労務相談>
- 20 同一労働同一賃金とは
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 権利関係 民法(抵当権)
資格試験受験指導講師 植杉 伸介
- 連載
- <進む! 業界のIT化>
- 24 個人情報保護法改正で不動産業が激変する?
株式会社Housmart 針山 昌幸
- <物件調査のノウハウ>
- 26 誰も行っていない特別依頼業務とは?
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 新機能満載! ラビーネットのご紹介
- 30 地方本部の動き

あの“にぎわい”を再び 最終局面を迎えた徳山駅周辺の再開発 ～山口県周南市～



周南市の徳山駅前で、再開発ビルの建設が本格化しています。
2018年、新しくなった駅ビルに続き、2023年春の完成を目指します。
百貨店を失い、中心街復活の鍵を握る注目プロジェクトもついに終盤。
官民の力でまちの進化を実現できるか関心が高まっています。

北口駅前広場

消費者ニーズの多様化で 商店街は空洞化が進行

本州最西端・山口県の東南部に位置する周南市は、2003年に2市2町（徳山市、新南陽市、熊毛町、鹿野町）の合併によって誕生し、県内で5番目に大きい656.29平方キロメートルを有する市です。市の中心を担う徳山は瀬戸内海に面し、海軍燃料廠の跡地に石油化学コンビナートが形成された重化学工業

のまちとして発展してきました。また、JR徳山駅東側の6つの中心商店街（徳山みなみ銀座商店街、徳山銀座商店街、中央街、銀南街商店街、徳山糶町通商店街及びPH通り）は、かつて山口県東部を代表する商業地として栄えていました。当時のにぎわいを知る住民に聞くと「週末になると幅広い世代の買い物客が訪れ、肩をぶつけ合いながらでないと歩けないほど混雑していた」そうです。

しかし時は流れ、周南市郊外への大

型店舗の進出や消費者ニーズの多様化等により、商店街は空洞化が進行。その後、2013年2月に山口県東部唯一の百貨店・近鉄松下百貨店が閉店。大きな集客を担っていた施設を失ったことで、中心市街地のにぎわいは徐々に見られなくなったといいます。

そこがかつての活気を徳山に取り戻そうと“にぎわい”の拠点創出のため、徳山駅周辺整備事業が始まったのです。

南北自由通路の開通が 整備事業の扉を開く

まず着手されたのは、徳山駅の南北自由通路の開通です（2014年9月）。徳山駅の線路は立体化されていないため、駅周辺の市街地は線路を挟んで北側と南側が分断されていました。そのため、歩いて南北を往来するときは、線路



臨海部には全国有数のコンビナートが広がる。2005年から工場群を観光資源にした観光ツアーを開始。



旧徳山市の市制25周年を記念し、1960年3月に開園した動物園。約100種の動物を飼育している。



商店街の活気を演出してきた銀座商店街(上)と中央街(下)



夜間の明かりをともし電力は、地域エネルギーであるコンビナートの自家発電による電力を活用

下の地下道を渡る必要がありました。しかし、整備事業によって南北への移動ルートが一新され、線路を上からまたぐ形の南北自由通路へと変わったのです。加えて、それまで利用されていた地下道は幅4メートルでしたが、新設された通路の幅は8メートルと倍の広さになり、天井も高く、開放感のある快適な南北移動ルートへと変わります。そして南北自由通路の開通に伴い、駅舎も橋上化へと変わります。これによって徳山駅の1階にあった在来線の切符売り場や改札口が自由通路と直結。新幹線改札口はもともと橋上にあつたので、在来線改札口、新幹線改札口、自由通路がすべて同フロアに並ぶことになったのです。

徳山駅の駅ビル再建は2015年度から始まることが決定していましたが、旧



徳山駅前賑わい交流施設の2階には大きなデッキを配置。解放感あふれる設計が話題を呼んだ

駅ビルを取り壊す必要がありました。ところが1階には改札口や切符売り場があり、取り壊すことは困難。しかし、駅舎が橋上化し改札口等も移動されたことで駅ビルを取り壊せる状況となり、環境が整ったといいます。こうして南北自由通路の完成によって徳山駅周辺の整備事業は加速していくことになります。

人々のにぎわいを創出する拠点施設がついに完成

南北自由通路の開通を経て、2018年2月に完成したのが旧徳山駅ビル跡地に整備された「徳山駅前賑わい交流施設」です。同施設は3階建てで、2階と3階に張り出した長さ約120mのデッキが特徴的。特に2階は、幅5mで広々



周南市立徳山駅前図書館の館内にある高さ約9m、幅約18mの吹き抜けを利用して作られた本棚アート

とした空間を創り出します。また施設の西側には、約125台が収容できる駐車場棟も整備。施設全体の運営は、指定管理者であるカルチュア・コンビニエンス・クラブが担い、図書館などを展開。本の貸し出し等の機能に加えて、1、2階では蔦屋書店など物販も行われ、1階にはスターバックスコーヒーも入居し、コーヒーを飲みながら本を読むことも可能だといいます。また、キッズライブラリーや勉強・ビジネスに活用できるコーナーのほか、会議やイベント会場として利用できる交流室も備えています。この施設は365日開館され、夜10時までオープン。駅利用者だけでなく、さまざまな世代、さまざまな目的の人々が日常的に集る施設となり、年間120万人の来館を見込んでいた初年度に、入館者

は200万人を超えたといえます。

そのほか、徳山駅北口駅前広場、南口広場整備工事の完了をもって、徳山駅周辺整備事業は完了することになります。

民間主導による 再開発事業がついに始動

駅周辺整備事業の完了に呼応するように、現在も進行しているのが民間主導による「徳山駅前地区市街地再開発事業」です。総事業費はおよそ112億円。市や国からの補助は約30億円だといいます。既存建物の解体工事がすでに始まり、2022年度の一部施設の開業の前に、市民の関心は高まっています。

この事業の足跡を振り返ると、2013年10月に徳山銀座・みなみ銀座地区再開発準備組合(2016年4月、徳山駅前地区市街地再開発準備組合に改称)が設立され、2018年3月に再開発基本計画が発表されます。2020年2月に準備組合は解散し、徳山駅前地区市街地再開発組合へ権利義務が継承。2021年2月に権利変換計画の認可を経て、解体工事がスタートします。再開発の場所は、徳山駅前賑わい交流施設の東側、閉店した近鉄松下百貨店の跡地なども含まれています。2018年3月に作成された基本計画を見ると、駅、駅前、商店街が一つの活気あるゾーンへと展開できるように配慮され、計画では、住宅棟、ホテル棟、駅前棟、駐車場棟、商業棟の5つの施設が新たに建設される予定。特に、住宅棟は18階建てで、完成すれば周南市内で最高層のタワーマンションとなる見込みです。

実は徳山駅周辺における商業系の市街地再開発構想は、近郊の市に大型店舗の立地計画が浮上した1990年代初



再開発が行われている徳山駅前賑わい交流施設の東側の近鉄松下百貨店跡地



推古天皇の時代に宇佐八幡宮の分霊社として建立された遠石八幡宮。多くの参拝客が訪れる神社。



中国地方を一手に掌握していた大内氏の祈願所として、1374年に建立された漢陽寺。

頭以降、郊外店舗に対抗する意味合いもあり、複数の大型再開発構想が持ち上がっていました。しかし構想は実現せず、2000年代以降も徳山駅周辺整備事業に民間が連動する意味合いもあつていくつかの再開発構想が浮上しましたが、実現には至りませんでした。こうした流れを見ると、徳山駅周辺の中心市街地の“現状”については、以前から描かれていたことが長い時を経て、実現したということがわかります。

地元で不動産業を営む人の話を聞くと「周南市は県内で昔から元気のあるまちだったから今後も活気のあるまちであり続けて欲しい。仕事上、他県の人から周南市の人口について聞かれるこ

とがありますが、30~40万人と知っている人が多くいます。しかし、実際は14万人ほど。よほど大勢の人が住んでいる地方都市といったイメージを持っているのでしょうか。徳山駅は、「のぞみ」や「さくら」も停車する新幹線駅です。山陽自動車道、中国自動車道には、計4つのインターチェンジがあります。これだけ交通インフラが整っているのだから多くの人を呼び込む要素はむしろそろっているんです」と話します。

いつしか「通過」する駅となってしまった徳山は、この度の再開発によって「人が集う場所」へ再び生まれ変わります。間もなくその答えが披露されることになります。

時代とともに変わるべき まちの在り方とは

長年の構想を経て着手された徳山駅周辺の再開発について、地元で不動産業を営む人はどのような眼差しを向けているのでしょうか。オフィスK代表の原田和彦氏に話を伺いました。



ビジネス法務エキスパートや
相続診断士の資格も保有する原田氏

独自の活動

「実家見守り隊」を実施



—まずは事業内容を教えてください。

主に、土地の売買からアパート・テナントの賃貸および管理等を行っています。実は、不動産業を始めたのは日が浅く、先日、最初の免許更新を終えたところなんです。不動産業のほか、ファイナンシャル・プランナーの資格を保有していることもあって、任意売却の相談等も行っています。宅建免許の取得は、知人や友人から勧められたことも大きいですが、競売の際に自分が入札するケースもあると思います、一念発起して挑戦したんです。

—「実家見守り隊」という活動を行っているとお聞きしました。詳細を教えてください。

「事業承継や葬儀後の相続手続きの悩み」「実家が将来空き家になるかもしれない」と不安を抱えている人たちの相談を受けています。行政書士や司法書士等の専門家でメンバーは構成されています。その相談会に私も宅地建物取引士、ファイナンシャル・プランナーとして参加しています。年に数回、周南市の公共施設等で開催し、予約制かつ相談は無料で行っています。

—周南市の空き家問題も深刻ですか。

そうですね。全国でも問題視されてい

ますが、ここ山口県も同様です。

両親が残した戸建てが市内にあるけど、子ども夫婦は県外に出てしまって「実家に戻る予定はない。でも管理は大変だし、税金を払い続けなければならないから悩んでいる」。そういった相談が多く見受けられますね。相談次第ですが、そういった物件を私たちが預かる場合もあります。売却できれば相談者も喜んでくれますからね。

—話を伺っていると「実家見守り隊」の認知度は高そうですね。

見守り隊が誕生してから数年が経ちますが、それなりに認知度はあると感じています。発足当初は、地道にチラシを配ったりしていましたが、活動を地元メディアが取り上げてくれることもあって周知されたと思います。裏を返せば、不動産に関して多くの人が悩みや不安を抱えているということです。

時代の流れに乗らなければ 淘汰されてしまう時代



—徳山駅周辺では再開発が行われています。どんなことに期待しますか。

昔のように活気のあるまちになってほしいですね。

8年ほど関西で過ごしていた時期はありますが、私はこの地で生まれ育ってきました。徳山駅周辺の商店街には飲

食店も多く、昼夜を問わず、多くの人でにぎわっていましたが。現在のようにシャッターが閉まっている店舗はありませんでした。地方都市の中でも元気のあるまちだったと思いますよ。

—では、なぜ徳山は活気を失ってしまったのでしょうか。

消費者のニーズが変わったんだと思います。以前は中心市街地に行かなければ、購買意欲を満たすことは出来ませんでした。いまは郊外でもアウトレットがあります。好きな時にインターネットで買い物もできます。時代が変わったということです。

時代の流れにうまく乗ることが出来なければ淘汰されてしまいます。その点は不動産業に関しても同じことがいえるかもしれませんね。



オフィスK

住所：山口県周南市社地町3-3
電話：0834-63-9115
FAX：0834-64-2997
[ホームページ]
<https://officekjp.com/>

2XXX年、宇宙に住まう。

～日本ゼネコン企業による宇宙開発プロジェクト～

2020年に小惑星探査機「はやぶさ2」が地球に帰還し、昨年は民間宇宙企業の米SpaceXが民間人を乗せた宇宙旅行を行うなど、近年、立て続けに宇宙に関するチャレンジが成功しました。また、岸田首相が本部長を務める宇宙開発戦略本部が「2020年代のうちに日本人宇宙飛行士による月面着陸の実現を図る」と改めて表明したこともあり、日本でも宇宙への関心が高まっています。もちろん、日本の企業も宇宙を舞台に壮大なプロジェクトを進行中。いつか人類が宇宙に住まう日のために、大手ゼネコンが本気で取り組む、夢のような宇宙構想をご紹介します。



©清水建設

宇宙ホテル構想 清水建設

1987年、清水建設は建設業界でいち早く宇宙開発室を立ち上げました。当時は、地下、砂漠、南極などの通常とは異なる「極限環境」に人類が進出する際に、建設会社としてどのように貢献できるかを考えていた時代。なかでも究極のニューフロンティアとして「宇宙」がありました。宇宙産業への新規参入にあたって、建設会社ならではの特色を打ち出したいとの思いから、1988年に月面基地構想、翌年には宇宙旅行時代を先取りした「宇宙ホテル」構想を発表。現在に至るまで研究を行っています。

もともと土木畑にいたフロンティア開発室 宇宙開発部の金森洋史さんは、「月でコンクリートは打てるのか」について考えているうちに研究にのめりこんでいったといいます。1990年代にはアメリカへ渡り、航空宇宙系の企業の門をたたいて教を請い、共同研究などを通じて研鑽を積みました。また、同社では



©清水建設

客室モジュール

現在もロボット工学や構造解析といった分野のエキスパートを積極的に雇用しています。

さて、肝心の宇宙ホテル構想の中身はというと、展開型の太陽電池パネルとバッテリーを積んだエネルギー・サプライ、客室モジュール、パブリック・エリア、旅行客や物資を乗せた輸送機が離着陸するプラットフォームの4つの部分で構成される、全長240mという大型の宇宙構造物です。客室モジュールは、64の客室を含む104の個室モジュールが直径140mのリングの上に配置されます。人工重力空間となっていて、地球にいるときと同じようにくつろげるのが特徴です。またパブリック・エリアはロビーやレストラン、アミューズメント・ホー



©清水建設

パブリック・エリア

ルなどからなる大空間で、宇宙環境ならではの食事体験やスポーツを楽しむことができます。

宇宙エレベーター建設構想 大林組

地球と宇宙の間をケーブルでつなぎ、クライマーと呼ばれる乗り物で往復するという「宇宙エレベーター」建設構想を掲げているのは大林組です。宇宙への移動手段といえば、ロケットを打ち上げることだけと誰もが考えると思いますが、この発想自体は19世紀末、宇宙工学の父と呼ばれる旧ソ連の科学者・ツイオルコフスキーによって提案されていました。さらに、1991年にケーブルの

材料になりうるカーボンナノチューブが物理学者・飯島澄男によって発見されたことで、一気に現実味を帯びました。

宇宙エレベーターの全体構成は、アース・ポートと呼ばれる海に浮かぶ建造物を起点に、宇宙に向かって全長96,000kmのケーブルを伸張。途中36,000kmの静止軌道に置いたステーションを経由し、先端にカウンターウェイトを置くことでケーブルを安定させます。そのケーブル上を人やモノが乗るクライマーが行き来し、火星やその他の太陽系の惑星などへアクセスするというものです。クライマーに搭載して高く持ち上げた宇宙船を、ケーブルが回転するスピードを利用して宇宙空間に投げ捨てることで、月や惑星に安価に運ぶこともできます。月や火星の環境で実験・訓練をするための月・火星重力センターや、火星への連絡ゲートなどが想定されている、なんとも壮大な計画です。

この構想の背景にあるのは、宇宙利用の目的の多様化と宇宙構造物の大型化。国際宇宙ステーションに見られるように、宇宙構造物はすでに大型化が進んでいます。今後、宇宙工場やホテルなど、より多様で大規模な空間が必



静止軌道ステーション外観図

要となれば、人や物資を経済的に、しかも大量に輸送することが必須になります。宇宙エレベーターはそのための手段となりうるのです。

宇宙農場システム 竹中工務店

竹中工務店では、東京理科大学が設立したスペース・コロニー研究センター（現在はスペースシステム創造研究センター）に準備段階から参画し、長期的な宇宙滞在に必要な技術の研究開発に取り組んでおり、特に居住空間の衣食住に力点を置いています。宇宙農場システムはその一環で、地球からの補給に頼らず食料を生産するための仕組みです。具体的には小ロット多品種密閉型栽培の袋培養技術を用いて、高クリーン度・低圧環境内で植物を栽培します。そうすることで、植物病原菌や害虫の侵入を防ぎ、安全で新鮮な食糧が供給できるのです。将来的には月面に農場を設営し、大規模栽培による大量供給を想定しています。

こちらはすでに実証実験の段階に入っており、国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構（JAXA）と竹中工務店、麒麟ホールディングス、千葉大学、東京理科大学により、2021年8月から10月の48日間、国際宇宙ステーション「きぼう」日本実験棟で世界初の栽培実験が行われました。小型の栽培装置をきぼうに持ち込み、密閉した小型の袋の内部に培養液を供給。空気交換を行ってレタスを育成することに成功しました。それらを回収してさらに今後の研究に生かしていく予定です。

そう遠くない未来に訪れるであろう月居住、火星居住を想定した宇宙農場シ

ステム。宇宙に長期滞在することを前提として、滞在者のQOL向上にまで目を向けているだけでなく、将来の地上での農業の在り方に大きなブレイクスルーをおこす可能性も秘めています。



宇宙農場システム

最後に

大手ゼネコンが取り組む宇宙開発への取り組み。どれも壮大でまるでファンタジーのようでありながら、それが実際に実現に近づいているんだと考えると、ワクワクしてきます。

建設会社が宇宙ビジネスに参画する意義について、清水建設フロンティア開発室 宇宙開発部の鶴山尚大さんにうかがいました。

「宇宙開発の分野は、すぐに利益にならない、夢物語だとよく言われます。しかし、建設業界が安全・安心なインフラの供給を命題としているのはどこに行っても変わらない。また、建設に携わる者として、未来を起点に解決策を考える“バックキャスト”の思考は常に持っているべきだと考えます。非常に長期的な視点で、先行投資として宇宙でのインフラ建設支援を目指すとともに、宇宙空間を想定した先端技術を研究開発することで、何らかのイノベーションが起こるきっかけになり、現在の建設事業に生かすこともできるのではないのでしょうか。」

成年年齢が変わる2022年 不動産事業者が留意すべきこと

～契約書の準備は万全ですか？～



みやかわ みちこ
弁護士 宮川 倫子



第一東京弁護士会所属。倫総合法律事務所代表弁護士。不動産・ビル管理、中小企業、宗教法人の法務を中心に一般民事を行う。後見・相続財産管理人・犯罪被害者支援も多数扱っている。

2022年4月1日から成年年齢が20歳から18歳に変わりました。これにより、不動産事業者はどのようなことに気を付けておくべきでしょうか。留意するポイントや今後の業務における心構えなどを事例を交えてご紹介します。

事例

高校を卒業したばかりの18歳の男性が、18歳の恋人と結婚前提で同居するため、アパートを借りたいと〇〇不動産を訪れました。この男性は就職先も決まっており、来月から社会人として働くとのこと。自分が借りて恋人が保証人になると言っています。どのような対応をすべきでしょうか。



明治9年(1876年)以来 146年ぶりの成年年齢引き下げ

明治時代から現在まで民法で成年は20歳と定められていましたが、このた

び民法改正により成年年齢が18歳に引き下げられることになりました。憲法改正に必要な国民投票法では投票権年齢を18歳と定めるなどすでにくつかりの法律で、18歳で政治に参加できるようにされていました。世界の各国では成年を18歳と定めているところも多いようです。そこで、人々の生活に深くかわる私法の基本法である民法も18歳を成年とするように改正され、本年4月1日より施行されました。すなわち、2022年4月1日時点で、18歳か19歳の方はこの日に成年となります。2002年4月1日

までに生まれた方は20歳の誕生日に成年、2002年4月2日～2004年4月1日生まれは、2022年4月1日に成年、2004年4月2日以降に生まれた方は18歳の誕生日に成年となります(表)。

未成年者の法律行為の制限

未成年者の法律行為は民法上どのような制限があるのか、あらためて確認します。未成年者の法律行為は民法5条・6条に規定されています。未成年

表

生年月日	新成人となる日	成年年齢
2002年4月1日以前に生まれた人	20歳の誕生日	20歳
2002年4月2日～2003年4月1日生まれた人	2022年4月1日	19歳
2003年4月2日～2004年4月1日生まれた人	2022年4月1日	18歳
2004年4月2日以降に生まれた人	18歳の誕生日	18歳

出典：法務省ホームページ「民法改正QA」より作成

者は、単独で法律行為をすることができず、法定代理人（親等）の同意が必要です。法定代理人の同意を得ずに行った法律行為は取り消すことができます。「法律行為」とは、重要な法的行為をすることというイメージがあるかもしれませんが、その概念は広いものです。数千万円の財産を処分することだけでなく、一人暮らしのアパートの賃貸借契約を締結すること、スマートフォンを購入し（売買契約）分割払いの契約をすること、クレジットカードで買い物をするなど、あらゆる社会生活上の他者との契約は法律行為であるといえます。

2022年4月1日からは、その時点で18歳・19歳の方も、成人として、有効に契約を締結することができるようになりました。

法改正に伴う具体的な注意点

(1) 民法改正による注意点

では、事業者は、具体的にはどのような点に注意すればよいでしょう。18歳・19歳の方を契約の当事者とする場合、これまで法定代理人（親など）の同意がなければその行為は有効にならなかったため、契約書に法定代理人を記載する欄を設けるなどし、実際にも同意を得てもらうことが必要でしたが、今後はそれが不要になります。すなわち、18歳・19歳も成人として扱います。

事業者の皆様におかれては、たとえばアパートの賃貸借契約で未成年者が入居する場合、未成年者本人と契約を締結することなく、親と契約しているという場合もあるかもしれません。契約締結の相手を誰とするかは当事者の自由

です。しかし、18歳・19歳も成人となるわけですから、彼らに対し、未成年を理由に親との契約を要求することはできなくなります。

(2) 消費者契約法改正による注意点

成年年齢引き下げにともない消費者被害拡大防止のため消費者契約法も改正されました。消費者契約法第3条で、事業者の努力義務として、①契約書の条項の解釈について、疑義が生じない明確なもので、かつ、消費者にとって平易なものになるよう配慮する義務、②勧誘をするに際しては、消費者契約の「目的となるものの性質に応じ」、個々の消費者の知識および経験を考慮した情報提供をすべき義務が定められました。

①の具体例としては、たとえば、契約書中で単にAとBを讀点で結んだ場合、「AかつB」とも「AまたはB」とも解釈することができる不明確な条項となりますので、どちらを示すのか明示すべきです。次に、②の「目的となるものの性質」とは何かが問題となりますが、複雑な仕組みの金融商品、不動産賃貸借、サイドビジネスなどの契約では、事業者が消費者の知識および経験を考慮すべき程度は相対的に高いものと考えられると、消費者庁のサイトに明示されて

います^{*}。若年者との契約においては、彼らの知識や経験に応じた情報提供に努めるべきでしょう。

消費者契約法はその他の改正もなされていますがここでは説明を割愛します。民法の未成年取り消しはなくても、消費者契約法に基づく取り消しがなされないように注意しましょう。

※消費者契約法はたびたび改正されていますが、本件に関わる改正は「消費者契約法の一部を改正する法律（平成30年法律第54号）」です。

事例の解説

まずは、当然ですが年齢確認が必要です。男性もその恋人も18歳になっていれば有効に契約を締結できますから、賃貸借契約の当事者になることはできます。そこで通常の審査を行って契約するかどうかを判断することになります。契約締結にあたっては、相手方が高校を卒業したばかりであり、就職が決まっているとはいえこれまで契約を締結した経験も乏しいと考えられるため、契約内容の説明をより丁寧におこない、わかりやすい情報提供をしていくことが必要になります。契約書の文言については、いま一度、疑義がないように確認していただけるとよろしいかと思います。

りんこ先生よりひとこと

事業者様におかれては、何らかのトラブルが生じたときに、事後トラブルに対応すべく契約書の条項を修正することもあろうかと思います。いくたびか修正を重ねることにより、全体として趣旨が不明確になる場合もあります。今回の改正を機に、契約書全体の文言を見直し、将来の紛争を予防することも有意義かと思います。



法律 相談

Vol.72

媒介報酬を 期待することができる権利

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



当社Xが売側業者として、土地売買について、買側業者のYとともに購入希望者Hとの間の売買契約成立に向けて媒介業務を進めましたが、合意に至らず、いったんは白紙になりました。ところが、その後、Yが当社とは別のルートで一から媒介を再開し、売買契約を成立させ、媒介報酬を受領していました。Yに対して、損害賠償を請求できるでしょうか。

Answer

損害賠償を請求することはできません。別ルートでYが媒介を進めて売買契約を成立させることは、社会的な相当性を逸脱しておらず、不法行為にはならないからです。

1. 媒介報酬を期待することができる権利

宅建業者が売買契約の媒介報酬を請求するためには、①依頼者と宅建業者の媒介契約、②媒介契約に基づく宅建業者の媒介行為、③媒介行為の結果による依頼者と相手方との売買契約の成立という要件が必要です。ただし、媒介報酬の請求権が成立していなくても、媒介報酬を期待することができる状況が生じていれば、売買の当事者やほかの宅建業者がこの期待を不当に侵害する行為は不法行為となり、損害賠償請求の対象となります。

媒介報酬への期待について、損害賠償請求をすることができるかどうか

が問題とされた事案が、東京地判平成26.5.22-2014WLJPCA05228006です。

2. 東京地判平成26.5.22

[1] 事案の概要

(1) Xは宅建業者である。Tから一般媒介契約によって土地売却の依頼を受けて、平成23年1月ころから、買主を探すための媒介活動を行った。

その結果、宅建業者Yから購入を検討するHの紹介を受け、同年9月、X、Y、Hの3者で打合せが行われたが、話し合いはまとまらず、いったん交渉は白紙に戻された。この時点では、XはTに対して購入希望者であ

るHの社名を伝えていない。

(2) しかるにその後、Yは土地の抵当権者である信用金庫の課長を通じて同年11月と12月にTと面談のうえ交渉を行った結果、売買条件の合意に至り、買側業者をY、売側業者をCとしたうえで、売買代金9億円として売買契約が成立した。YはHから法定の上限となる媒介手数料を受領している。

(3) Xはこれらの交渉経緯について何も知らされていなかった。その後、契約成立を知り、YらがXを排除して売買契約を締結したことは不法行為にあたりと主張して、Yに対して、Tから取得できたはずの媒介手数料相当額の損害賠償を請求し、訴えを提起した。

(4) 裁判所は、Xの訴えを認めなかった。

【2】裁判所の判断

(1) 判決では、まず、媒介報酬債権が未だ具体的に発生していないことを前提に、売買契約が成立した場合にXがTから受領できる媒介報酬への期待を侵害する不法行為に関しては、『Yは、媒介契約の当事者ではなく、媒介契約に拘束されるものではなく、さらに、媒介契約は専任媒介契約ではなく、別の者が売主側の媒介者として媒介業務を行うことも制限されていないのであって、原則として、誰が売主側の関係者として交渉するかは自由である。このような点に鑑みれば、Yの行為がXの媒介報酬の期待を侵害するものとして不法行為となるのは、Xの媒介により売買契約が成立することが確実で、YがことさらXを排除して売買契約を締結するなどYの行為が社会的相当性を欠くような場合に限られる』と述べています。

(2) そのうえで、Xの請求を検討し、『F(Yの代表者)がD(Tの代表者)と面談した平成23年11月当時、TおよびHのいずれも代金9億円を了承しておらず、他に購入を検討して

いる業者も存在し、また、売買契約の成立までには地積の確定等さらに作業が必要とされていたのであって、Xの媒介によりTとHとの間で代金9億円で売買契約が成立することが確実であったということとはできない。

Xは、YらがTとの交渉を隠していた旨主張するが、Xとは違うルートで交渉を行っている以上、交渉の内容をXに報告する義務はなく、Xに伝えれば交渉に支障が生ずる可能性を

考えこれを黙っていたとしても何ら違法ということとはできず、自由競争の範囲内のことであって、上記を理由に売買契約の成立が確実であったということとはできない』として、Yにおいて、他の媒介ルートを探し、そのようなルートがあればそこで交渉を進めることも自由競争の範囲内のことであって、社会的に相当というべきで、これを不法行為ということとはできないとして、Xの請求を否定しました。

図表 東京地判平成26.5.22の事案



(1) 平成23年9月7日 X、Y、Hの3者で打合せ
→条件が折り合わず、売買契約成立を断念

(2) 平成23年11月17日、12月12日
抵当権を通じ、TのDとYのFが面談→交渉が進められる
平成24年3月8日 TとHの売買契約成立
T側の仲介業者はC、H側の仲介業者はY

👉 今回のポイント

- 宅建業者が売買契約の媒介報酬を請求するためには、①依頼者と宅建業者の媒介契約、②媒介契約に基づく宅建業者の媒介行為、③媒介行為の結果による依頼者と相手方との売買契約の成立という3要件が必要である。
- 媒介報酬の請求権が成立していなくても、媒介報酬を期待することができる状況が生じていれば、売買の当事者やほかの宅建業者がこの期待を不当に侵害する行為は不法行為となり、損害賠償請求の対象となり得る。
- 売主との媒介契約が専任媒介ではなく一般媒介契約である場合には、別の業者が売主側の媒介者として媒介業務を行うことは制限されない。また、売買契約の交渉が頓挫した後、あらためて別の業者が同一の候補者との間の交渉を進めることは、自由競争の範囲内であって、社会的な相当性を逸脱する行為とはいえない。



税務 相談

Vol.43

Question



不動産にかかる譲渡所得の金額の計算上、概算取得費（後述1.(2)参照）により申告した後に、実際の取得価額が概算取得費よりも大きいことが判明した場合における、所得税の取扱いについて教えてください。

Answer

国税通則法上の「更正の請求」（後述2.参照）を行うことにより、納めすぎた所得税の還付を受けることができます。

1. 取得費について

(1) 取得費の原則

土地に係る譲渡所得の金額上控除する取得費は、土地の取得に要した金額（土地の取得に係る買入れ代金や宅地建物取引業者に支払った仲介手数料等）および改良費（土盛り、地ならし費用等）の合計額とされます（所得税法第38条第1項）。

(2) 概算取得費控除の特例

昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地を譲渡した場合における、長期譲渡所得の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、上記(1)の金額よりもその譲渡に係る収入金額の5%相当額のほうが多い場合には、その譲渡に係る

収入金額の5%相当額をもって、土地の取得費とすることができます（租税特別措置法第31条の4）。

昭和28年1月1日以後に取得した土地を譲渡した場合についても、その土地が先祖伝来のものであるとか、買入れた時期が古い等のため取得費がわからない場合や、実際の取得費が収入金額の5%相当額を下回る場合は、その取得費は譲渡に係る収入金額の5%相当額とすることができます（租税特別措置法通達31の4-1）。これが「概算取得費」です。

2. 概算取得費により申告した後に実際の取得費が判明した場合の「更正の請求」

譲渡した不動産の取得費を明ら

かにする契約書が見つからないため、譲渡所得の金額の計算上、1.(2)の概算取得費を控除して所得税の確定申告をしたものの、確定申告期限後に取得費を明らかにする契約書が見つかり、実際の取得費が概算取得費よりも大きいという場合があります。このような場合において、国税通則法上の「更正の請求」（後述）により納めすぎた所得税の還付を受けることは可能でしょうか。以下、事例に基づいてこの「更正の請求」の可否を検討します。

【問】

土地の譲渡に係る譲渡所得の申告において、確定申告期限までにその取得価額を明ら

税理士法人タクトコンサルティング
情報企画部部长 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。

かにする契約書が見つからなかったため、やむなく前記1.(2)の概算取得費により所得税の申告をしました。その所得税の確定申告期限後に、譲渡した土地の取得時の契約書が見つかり、その契約書に記載の買入れ金額が概算取得費よりも大きいので、譲渡所得の金額の計算をやり直すため更正の請求をしようと考えているのですが、認められるでしょうか。

【回答】

当初の申告において概算取得費により譲渡所得の金額の計算を行い、その後、取得時の契約書の発見により真の控除すべき取得費がわかった時点で、その真の取得費を主張して更正の請求を行うことは認められると考えます。

【解説】

(1) 所得税の更正の請求とは

所得税の申告書を提出した人が、その申告書に記載した課税標準等

や税額等の計算について、所得税法等の規定に従っていなかったこと、または計算に誤りがあったことにより、所得税を納めすぎたときは、法定申告期限(所得税の場合、原則としてその年の翌年3月15日の確定申告期限)から**5年以内**に限り、税務署長に対し、その申告に係る課税標準等または所得税額等につき減額更正の請求をすることができます(国税通則法第23条第1項)。

(2) 更正の請求が認められると考える理由

国税通則法第23条第1項第1号は、更正をすべき旨の請求をすることができる場合として、納税申告書に記載した課税標準等もしくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと、または当該計算に誤りがあったことにより、当該申告書の提出により納付すべき税額が過大であるときを定めています。この点について、ご質問では租税特別措置法第31条の4第1項やその関係通達の規定に基づき取得費を計算していることから、前記(1)に規定する「計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったことまたは当該計算に誤りがあったこ

と」に該当せず、更正の請求ができないのではないかと、という疑問が生じるところです。

しかし、租税特別措置法第31条の4第1項は、その本文で「取得費は、(中略)当該収入金額の100分の5に相当する金額とする」と規定しているものの、そのただし書において、「当該金額(=概算取得費)がそれぞれ次の各号に掲げる金額に満たないことが証明された場合には、当該各号に掲げる金額とする」とし、その第1号において、「その土地等の取得に要した金額と改良費の額との合計額」としています。つまり、概算取得費は譲渡した土地の取得に要した金額に満たないことが証明されていない場合に適用するものであり、そのことが証明されたご質問においては、概算取得費ではなく、土地の取得に要した金額である買入れ価額により取得費を計算することが正しい処理となります。

したがって、ご質問においては、当初申告で行った譲渡所得の金額(取得費)の計算の誤りにより所得税を納めすぎたものとして、国税通則法第23条第1項の規定により、更正の請求を行うことができると考えます。

👉 今回のポイント

- 2.(1)の更正の請求をする場合には、その請求に係る更正前の課税標準等または税額等、更正後の課税標準等または税額等、その更正の請求をする理由、その請求をするに至った事情の詳細その他参考となるべき事項を記載した更正請求書に、更正の請求の理由の基礎となる「事実を証明する書類」を添付のうえ、税務署長に提出する必要がある。
- 更正の請求には「法定申告期限(所得税の場合、原則としてその年の翌年3月15日の確定申告期限)から5年以内」という手続きの期限が定められており、期限が過ぎれば行うことができなくなるので、手続きを失念しないよう注意が必要である。



相続 相談

Vol.13

路線価が設定されていない道路に接する宅地の評価

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



自宅敷地の相続税評価額を知りたいと思い、国税庁のホームページで調べると、敷地が接する道路には路線価が書いてありません。このような場合、どのように評価すればよいのか教えてください。

Answer

1. 路線価が付されていない私道に接する宅地の評価

相続税や贈与税を計算する場合の宅地の評価の方法は、都市部では路線価方式、それ以外では倍率方式によることになっています。路線価方式の地域であっても、国税庁も全ての道路に路線価を付しているわけではありませんので、「路線価の設定されていない道路のみに接している

宅地」というのも結構な割合で存在します。

ご質問の土地を事例に当てはめて見ていきましょう(図表1)。

この事例の場合、自宅敷地に接する道路に路線価がなくても、その道路が接する道路に路線価があるため、路線価方式で評価することになります。

このような宅地は、次の①、②の2つの方法のうちどちらかの方法で評価

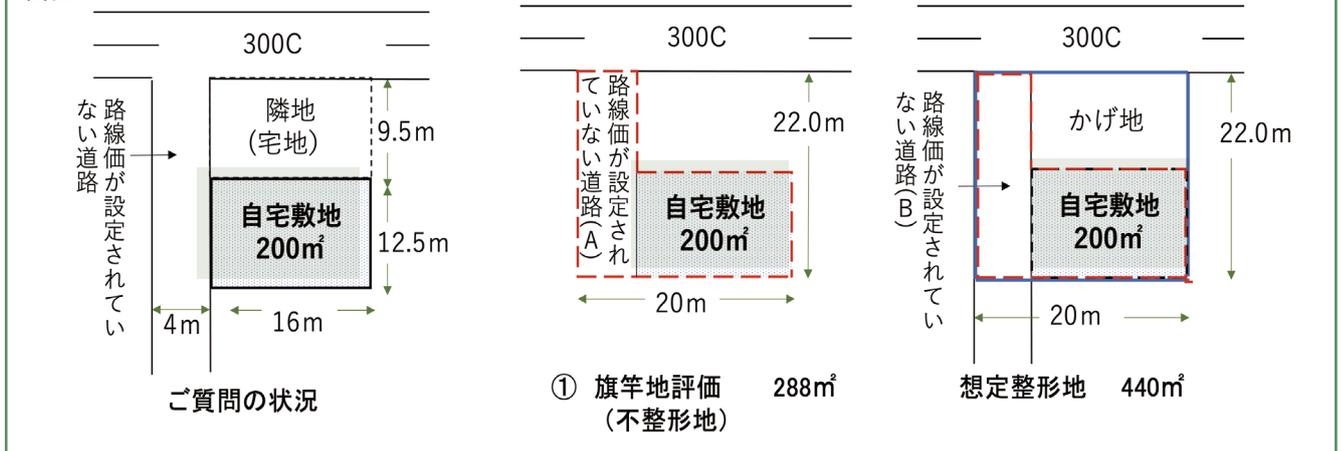
します。

①路線価のない道路が接している路線価を利用して評価をする方法(旗竿地評価)。

この方法は、路線価のない道路と評価対象地の全域を1画地とみなして、赤い破線の土地として不整形地補正を行って評価する方法です。

②納税義務者からの申出により、国税庁が個別に路線価(特定路線価)を設定し、これを基に評価する方法。

図表1



2. 路線価のない道路が接している路線価を利用して評価する方法(旗竿地評価)

では、前記の事例で①の評価を具体的にみてみましょう(図表2)。

1㎡当たりの路線価を計算するところまでは、路線価のない道路(A)と評価対象地(B)の全域を1画地(旗竿地)とみなして、赤い破線の土地として不整形地補正を行って計算します。最終的な自用地評価額の計算は、算出された1㎡当たりの路線価に評価対象地(自宅敷地)の地積を乗じて計算することとなります。

※不整形地補正率の計算に用いる想定整形地とは、正面路線に面した、評価対象地全体を囲む長方形をいいます。前記の例でいうと、青い実線部分をいいます。

3. 国税庁が個別に路線価(特定路線価)を設定して評価する方法

②の場合は、納税義務者からの申出により、国税庁が個別に路線価(特定路線価)を設定しますが、特定路線価を国税庁がいくりに設定するかはわかりません。また、特定路線価の設定にはおおむね1月程度の期間がかかります。

4. まとめ

一般に、特定路線価を使用して評価するより旗竿地評価を行ったほうが評価額は低くなる場合が多いです。特定路線価の申請は『することができる』という規定ですので、たとえ路線価のない道路が長く、不整形地補正率による減額割合が大きくなる場合であっても、旗竿地評価を行うことは可能です。

なお、申請をして特定路線価の設定を受けてしまうと、特定路線価による評価と旗竿地評価で有利なほうを採用するといったことはできず、特定路線価により評価することになりますので注意が必要です。

図表2

普通住宅地区 路線価の設定されていない道路の宅地(A)の地積 間口4m×奥行22m=88㎡
自宅敷地の宅地(B)の地積200㎡

地目 (宅地 山林 雑種地)	地積 200㎡	路線価				地形図及び参考事項
		正面 300,000円	側方 円	側方 円	裏面 円	
間口距離 4.00 m	利用区分 自用(地)私道 貸宅地 貸家建付地 借地	地区 ビル街地区 高度商業地区 中小工場地区 繁華街地区 大工場地区 普通商業・併用住宅地区				
奥行距離 22.00 m						
自 用 地	1 一路線に面する宅地(正面路線価) (奥行価格補正率)	300,000円 × 1.00				(1㎡当たりの価額) 円 A
	2 二路線に面する宅地(A) [側方・裏面路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]	円 + (円 × ×)				(1㎡当たりの価額) 円 B
	3 三路線に面する宅地(B) [側方・裏面路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]	円 + (円 × ×)				(1㎡当たりの価額) 円 C
	4 四路線に面する宅地(C) [側方・裏面路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]	円 + (円 × ×)				(1㎡当たりの価額) 円 D
	5-1 間口が狭小な宅地等(AからDまでのうち該当するもの) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率)	円 × (×)				(1㎡当たりの価額) 円 E
平 方 メ ー ト ル	5-2 不整形地(AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※	300,000円 × 0.84				(1㎡当たりの価額) 円 F
	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) 20.00 m × 22.00 m = 440.00 ㎡ (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かげ地割合) (440.00 ㎡ - 288.00 ㎡) ÷ 440.00 ㎡ = 34.54 % (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) (不整形地補正率) (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) (間口狭小補正率) (間口狭小補正率) (率、0.6を下限とする。)	0.90 × 0.94 = 0.84 ① 0.92 × 0.94 = 0.86 ②				252,000

青い実線部分の地積 評価対象地(B)と道路(A)の地積(赤い破線部分)

自用地の評価額	自用地1平方メートル当たりの価額(AからLまでのうちの該当記号)	地積	総額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地積)	M
(A)	252,000 円	200.00 ㎡	50,400,000 円	



賃貸管理 ビジネス

Vol.49

退去時の再査定で、 市場の相場感を把握する

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、みらいずコンサルティング株式会社を設立。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



コロナ前の繁忙期に比べると、入居率が大幅に変化しています。具体的にいえば、2年前に管理物件の入居率が94%程度だったものが、現在は99%と大幅に向上しています。周辺の不動産会社の入居率も高くなっているため、私の会社がある首都圏郊外都市の賃貸需要が高まっていることがわかります。実際に空室が出ても、すぐに入居が決まるのですが、問題は家賃をどのように設定すべきか、ということです。単純に家賃を上げたら逆に入居が決まりにくくなるのではないかと、という不安があるのですが、どう考えたらよいのでしょうか。

Answer

コロナの影響で、大幅に入居率が変動している地域が目につきます。大口でのニーズを得られる法人契約の動きにも、大きく左右されますが、個人での契約は都心部から郊外都市へと需要が動いている傾向があります。これまで、長引くデフレと若年層の減少で、経年劣化とともに「家賃は下がる」というマインドが強かったのですが、今回のコロナで大きく需給ギャップが変わったエリアがあるようです。家賃は上がることも十分にあります。退去ごとに適正な家賃を出すために、手間がかかっても「再査定」をしましょう。

1. コロナで人の流れが変化

入居者から退去する旨の連絡が来たら、管理会社はオーナーへの解約連絡をすることになります。その際、「家賃を下げる」か「同じ家賃」で再募集というのが、長引くデフレ下での固定観念でした。賃貸住宅のメインターゲットである若年層が増え続ければ、または景気が高まり賃金が上がれば、家賃が上がることもあるのですが、日本を取り巻く環境は、決してそうとはいえない状況です。特に、コロナ禍は賃貸市場にも大

きく揺さぶりをかけています。

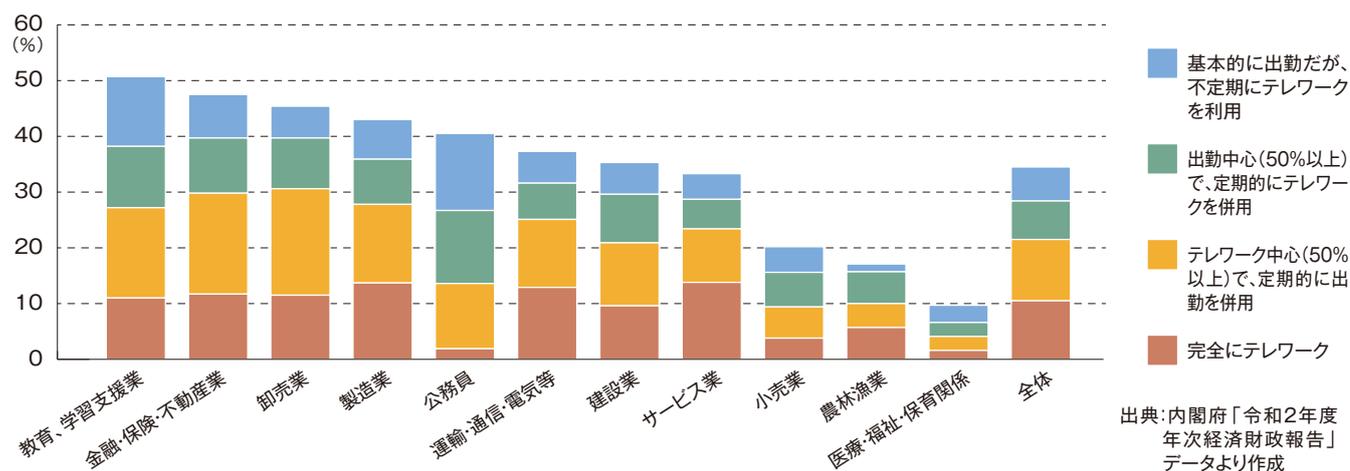
ある首都圏の中堅管理会社は、コロナ前に98%程度あった入居率が、現在94%台と苦戦を強いられています。新規契約において、外国人入居者が全体の2割程度を占めていたものが、その需要が絶たれてしまいました。その結果、退去はあるが入居は決まらないという状況に陥っているのです。テレワークの浸透(図表1)と新型株による長引くコロナの影響で、会社に出社する必要がなくなり、都心部から、広くて快適で賃料の安い郊外都市へ移動する人が増えて

いるのです。実際に、都心部の管理物件の入居率が低下している一方、首都圏郊外都市では94%だった入居率が、99%へと大幅に上昇している管理会社が存在しています(図表2)。コロナが大幅に人の流れを変え、これにより賃貸住宅の需給バランスが局地的に崩れています。

2. 家賃が10%以上上がる

入居率が99%を超えてくれば、募集する物件が少なくなります。しかし、市場では物件が求められている

図表1 テレワーク実施状況(業種別)



図表2

	管理会社 A社 (都心部)	管理会社 B社 (首都圏郊外)	管理会社 C社 (地方都市)
管理戸数	7,000戸	1,500戸	500戸
入居率(2020年)	98%	94%	90%
入居率(2022年)	94%	99%	82%
傾向	外国人入居者の流入がストップ。 需要の大幅減。	都内から流出してくる入居者増。 過去最高の入居率。	過剰供給で市場入居率は大幅ダウン。繁忙期も苦戦。

のです。このとき、はたして家賃設定をどうするのが、カギとなるのです。一般的には、経年劣化により家賃は毎年下落していくといわれています。しかし、それは「人口が減っていく」「新しい物件に価値がある」という前提のもとで成り立っているものであって、局地的な需要の高まりは、家賃を上げることができるのです。

実際に、今から5年ほど前、沖縄県の宮古島市ではホテルや自衛隊などの開発ラッシュで、賃貸住宅が大幅に不足していました。人材が不足しているため、県外から工事関係者を呼ぶために、建設会社は賃貸住宅を確保しなければなりません。その結果、家賃はみるみる上昇し続け、築30年の20㎡にも満たないワンルームが10万円という、都心部よりも高い家賃となっていたのです。

また、私が保有している埼玉県の物件でも、4年前に新築した当初より、部屋によっては10%以上値上げをして募集しても、すぐに成約に至るという事例もあります。

3. 退去時には、再査定をする

このように、特別な要因がある市場の下では、これまでと同じという常識が大きく崩れている可能性があります。そこで重要なことは、現在の市況をしっかりと認識し、常識をアップデートすることです。入居率がかなり高い状況下では、「入居者が退去して4年が経過したから、2000円下げて募集しよう」、というのは安易といわざるを得ません。もちろん手間はかかりますが、需要が大幅に変わっているエリアでは、頻繁に家賃

査定をしなければ、オーナーにとって本来得られるべき家賃を失っている可能性すら考えられます。

都心部から郊外への転出ともなれば、入居者自身の感覚的にも家賃の割安感があるため、数千円程度上げてもまだ割安感があるかもしれません。行政のデータを見て、3年間の人口推移を見たときに流入数が増え、入居率が上がっていれば、家賃を上げられる可能性は十分に高いといえるでしょう。何より、これまで「家賃を下げなければ決まりません」という提案しか受けていなかったオーナーからすれば、「家賃を千円上げて募集してみませんか」という提案は、何より嬉しいものです。手間を惜しまずに、今の市場をしっかりと把握したうえで、最適な提案をしたいものです。



労務 相談

Vol.5

同一労働同一賃金とは

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・デリジェンス)に従事する。



Question



知人の会社では、同一労働同一賃金への対応として、契約社員やパート・アルバイトに対し、賞与や退職金の支給を開始するようですが、弊社でも同様に支給しなければならないのでしょうか。

Answer

「職務の内容(業務内容および責任の程度)」、「職務の内容・配置の変更の範囲(人事異動の範囲)」、「その他の事情」を考慮し、基本給、諸手当、賞与、退職金、休暇・休職、福利厚生制度など、それぞれの労働条件(処遇)について、個別に比較検討のうえ、決定する必要があります。

1. 法改正の背景と経緯

働き方改革実現会議において「働き方改革実行計画」が2017年3月に決定され、正規雇用労働者と非正規雇用労働者との間の不合理な待遇差の解消、いわゆる「同一労働同一賃金」の実現に向けて法制度とガイドラインを整備することを打ち出しました。

これを受けて、2018年6月には、不合理な待遇差の解消に関する規定も含めた「働き方改革関連法」が国会において成立し、関係する法律である「短時間労働者の雇用管理の改善等に関する法律(パートタイム労働法)」、「労働契約法」、「労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律(労働者派遣法)」の3法が改正され、

パートタイム労働法の名称は、「短時間労働者及び有期雇用労働者の雇用管理の改善等に関する法律(以下「パート有期法)」に変更されることとなりました。

この結果、通常の労働者と短時間・有期雇用労働者との間の不合理な待遇差に関わる規定は「パート有期法」に、同じく通常の労働者と派遣労働者との間の不合理な待遇差に関わる規定は「労働者派遣法」に定められることになりました。

2. 二つの考え方

パート有期法では、同一の事業主に雇用される「通常の労働者」と「短時間・有期雇用労働者」との間で、基本給や賞与などの個々の待遇ごとに、

不合理な待遇差を設けることを禁止しており、「均等待遇」と「均衡待遇」の二つの考え方に分けられます。

均等待遇とは

待遇決定に当たって、短時間・有期雇用労働者が通常の労働者と同じに取り扱われること、つまり、短時間・有期雇用労働者の待遇が通常の労働者と同じ方法で決定されることを指します。ただし、同じ取扱いのもとで、能力、経験等の違いにより差がつくのは構いません。

均衡待遇とは

短時間・有期雇用労働者の待遇について、通常の労働者の待遇との間に不合理な待遇差がないこと、つまり、①職務の内容、②職務の内容・

配置の変更の範囲(人事異動の範囲)、③その他の事情※、の違いに応じた範囲内で待遇が決定されることを指します(図表1)。

事業主が、均等待遇、均衡待遇のどちらを求められるかは、短時間・有期雇用労働者と通常の労働者との間で、①職務の内容、②職務の内容・配置の変更の範囲(人事異動の範囲)が同じか否かにより決まります。①と②が同じ場合には、短時間・有期雇用労働者であることを理由とした差別的取扱いが禁止され、「均等待遇(同じ処遇)」であることが求められます。①あるいは②が異なる場合は「均衡待遇」であることが求められ、短時間・有期雇用労働者の待遇は、①と②の違いに加えて「③その他の事情」を考慮して、通常の労働者との間に不合理な待遇差のないようにすることが求められます。

なお、通常の労働者に複数の社員タイプが存在する場合、ある正社員の社員タイプとは均等待遇が求められますが、別の正社員の社員タイプとは均衡待遇が求められることがありますので、正社員の社員タイプが複数ある場合は注意が必要です(図表2)。

※ 「職務の内容」、「職務の内容・配置の変更の範囲」以外の事情で、個々の状況に合わせて、その都度検討します。成果、能力、経験、合理的な労使の慣行、労使交渉の経緯は、「その他の事情」として想定されています。

3. 待遇差の説明義務

パート有期法では、短時間・有期雇用労働者の求めに応じて、短時間・有期雇用労働者に対し、通常の労働者との間の待遇差の内容やその理由について説明することが義務化されており、事業主が待遇差の内容やその理由の説明を行うに当たっては、以下の3点に留意する必要があります。

なお、待遇の決定基準自体に違いがある場合は、その基準の違いが不合理でないことについても、客観的かつ具体的な説明が求められます。

第一は、説明に当たって比較する通常の労働者は誰かということです。

パート有期法では、全ての通常の労働者との間で不合理な待遇差の解消が求められますが、待遇差の内容や理由についての説明に当たっては、職務の内容等が最も近い通常の労働者が比較対象になります。

第二は、待遇差の内容と理由として何を説明するのかということです。

待遇差の内容としては、通常の労働者と短時間・有期雇用労働者との待遇の決定基準に違いがあるかどうか、通常の労働者と短時間・有期雇用労働者の待遇の個別具体的な内容または待遇の決定基準を説明する必要があります。また、待遇差の理由としては、職務の内容、職務の

内容・配置の変更の範囲(人事異動の範囲)、その他の事情に基づき、客観的かつ具体的に説明する必要があります。

第三は、短時間・有期雇用労働者に説明する際の説明の仕方です。

説明に当たっては、短時間・有期雇用労働者が説明内容を理解することができるよう、資料を活用して口頭で説明することが基本となります。

4. まとめ

いまや全労働者の約4割が非正規雇用となっていることから、優秀な人材を確保するために賞与を支給したり、休暇制度を充実させたりするなど、非正規雇用の待遇を改善する企業は増えつつありますので、法違反とならないようにすることはもちろんですが、他社の動向を見つつ待遇改善を行う必要があるといえます。

図表1

●均等待遇(パート有期法第9条)

短時間・有期雇用労働者と通常の労働者との間で、①職務の内容、②職務の内容・配置の変更の範囲が同じ場合は、短時間・有期雇用労働者であることを理由とした差別的取扱いを禁止すること

●均衡待遇(パート有期法第8条)

短時間・有期雇用労働者と通常の労働者との間で、①職務の内容、②職務の内容・配置の変更の範囲、③その他の事情を考慮して不合理な待遇差を禁止すること

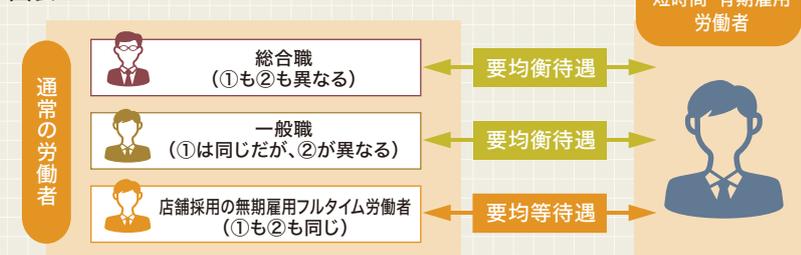
●用語の定義

通常の労働者・・・いわゆる「正規型」の労働者および事業主と期間の定めのない労働契約を締結しているフルタイム労働者(正社員等)

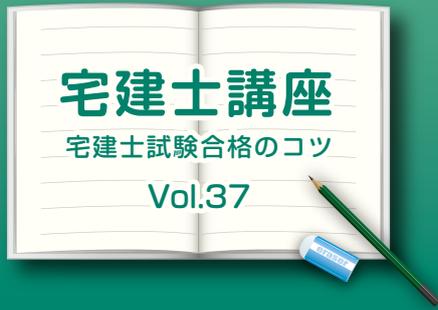
短時間労働者・・・労働契約期間の有期・無期に関わらず、1週間の所定労働時間が同一の事業主に雇用される通常の労働者の1週間の所定労働時間に比べて短い労働者

有期雇用労働者・・・期間の定めのある労働契約を締結している労働者

図表2



出典:厚生労働省「不合理な待遇差解消のための点検・検討マニュアル【業界共通編】」



権利関係

～民法(抵当権)～

抵当権は、ほぼ毎年出題される項目なのですが、ここ2年は連続して本試験での出題がありませんでした(令和3年の12月試験を除く)。したがって、令和4年本試験において、抵当権から出題される確率は非常に高いと思います。そこで、今回は、抵当権について、令和4年本試験に出題が予想される論点を中心に学習していきます。

抵当権

1. 抵当権とは

債務者または第三者(物上保証人という)が担保に供した物(土地・建物、地上権、永小作権)を、占有を移さず設定者の使用・収益にまかせながら、債務が弁済されない場合に、債権者がその物の競売代金から優先弁済を受けることのできる約定担保物権です。

2. 抵当権の性質

(1) 付従性

抵当権がその被担保債権の運命に付き従うという性質。たとえば、被担保債権が公序良俗違反などで無効の場合、それを担保すべき抵当権も成立しません。また、被担保債権が時効消滅したり、全額弁済によって消滅すれば、抵当権も自動的に消滅します。

(2) 随伴性

債権が譲渡されれば、これに随伴して抵当権も移転するという性質。被担保債権の譲受人は同時に抵当権も取得します。

(3) 不可分性

抵当権者は、その被担保債権全額の弁済を受けるまで、目的物の全体に対して権利を行使することができるという性質。

(4) 物上代位性

目的物の売却、賃貸、滅失または損傷によって、抵当不動産の所有者が金銭などを受ける権利(売却代金、賃料、保険金など)を取得した場合、これに対しても抵当権を行使することができるという性質。物上代位権を行使するためには、金銭その他の物が払い渡される前に抵当権者が自ら差し押さえる必要があります。

3. 抵当権の効力

(1) 抵当権の効力が及ぶ範囲

抵当権は、抵当権の目的物に付加して一体となった物にも及びます。

- ① 抵当不動産の構成部分となって独立性を失っているような附合物(雨戸、立木、庭石など)
- ② 抵当権設定時の従物(畳、建具など)
※従物とは、独立の物でありながら主物に従属してその効用を助ける物(たとえば、かばんと鍵)
- ③ 借地上の建物に抵当権を設定した場合の借地権

(2) 抵当権の効力が及ばない場合

- ① 土地と建物は別個独立の不動産ですから、土地に対する抵当権の効力がその土地上の建物に及ぶことはありません。
- ② 抵当権の効力は、原則として天然果実(ある物から自然に産み出される経済的収益。たとえば、土地上の稲)には及びません。ただし、被担保債権について不履行があった時以降に生じた果実には、抵当権の効力が及びます。

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。

4. 法定地上権

次の要件を満たす場合、建物所有者のために法律上当然に地上権が成立します。

- ① 抵当権設定当時、建物が存在すること
- ② 抵当権設定当時、土地と建物の所有者が同一であること
- ③ 競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至ったこと

①の要件について

更地に抵当権が設定された場合は、その後建物が築造されても法定地上権は成立しません。

②の要件について

抵当権設定当時さえ、土地と建物の所有者が同一であればよいので、抵当権設定後、土地と建物の所有者が異なってもかまいません。

5. 一括競売

更地に抵当権を設定した後、設定者自身が建物を築造したときは法定地上権は成立しません。抵当権が実行され土地が競売にかけられると、土地と建物が別所有となりますが、法定地上権が認められない以上、建物を取去せざるを得ません。そこで、このような場合に抵当権者は、土地と建物を一緒に競売できるとしました。土地・建物を同一人が競売することにより、建物取去という事態を避けようとする趣旨です。

ただし、抵当権は土地につけたものであり、建物にまでその効力は及ばないので、優先弁済を受けられるのは土地の代価についてのみです。

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 Aは、A所有の甲土地にBから借り入れた3,000万円の担保として抵当権を設定した。Aが甲土地に抵当権を設定した当時、甲土地上にA所有の建物があり、当該建物をAがCに売却した後、Bの抵当権が実行されてDが甲土地を競売した場合、DはCに対して、甲土地の明渡しを求めることはできない。(H28 問4)

【Q2】 土地に抵当権が設定された後に抵当地に建物が築造されたときは、一定の場合を除き、抵当権者は土地とともに建物を競売することができるが、その優先権は土地の代価についてのみ行使することができる。(H27 問6)

👉 こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1



【解説】 抵当権設定当時、建物が存在し、土地と建物の所有者が同一であり、競売の結果、土地と建物の所有者が異なるに至っており、法定地上権の要件をすべて満たしています。したがって、Dは土地の明渡しを求めることはできません。

Answer 2



【解説】 更地に抵当権を設定した後、その土地に建物を築造した場合、抵当権者は一括競売をすることができますが、優先弁済は土地の代価からしか受けられません。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.23

個人情報保護法改正で 不動産業が激変する？

2022年4月、個人情報保護法が改正され、施行されます。今回の個人情報保護法改正は他人ごとではなく、不動産業にマイナス面とプラス面の双方で大きな影響をもたらす可能性があります。今回は、個人情報保護法が改正されたポイントと共に、どのような影響があるのかをお伝えします。



■ポイント① 事業者へ責務の追加が行われた

今回の改正法では、不動産事業者など個人情報を取り扱う事業者に対し、個人データが漏えいした際、報告義務および本人に対する通知義務が新設されました(26条1項)。一方で、漏洩した場合は必ず通知しないといけないわけではなく、本人に対する通知が困難、か

つ本人の権利を守るために代替の措置が取られている場合は、報告義務および本人に対する通知義務が免除されるケースがあるなど、負担が軽減されている箇所もあります(26条2項ただし書き)。

■ポイント② 罰則が強化された

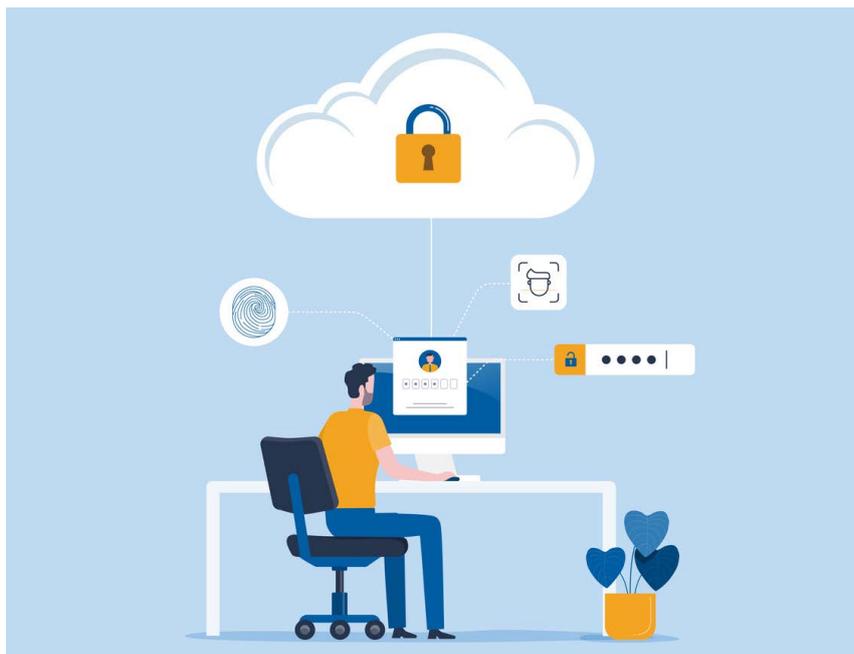
個人情報保護法の改正法において、罰則が強化されました。個人

情報保護法は主に、措置命令違反、報告義務違反、個人情報データベース等の不正流用に対して罰則を定めています。罰則は、個人に対するものと、法人に対するもので、内容が異なります。

措置命令に違反した法人に対しては、措置命令違反と個人情報データベース等の不正流用について、「1億円以下の罰金」まで金額が引き上げられました。これは改正以前の罰則内容と比べると、かなり罰が厳しくなったといえます。

同じく、措置命令に違反した個人に対しては、「6か月以下の懲役又は30万円以下の罰金」だったものが「1年以下の懲役又は100万円以下の罰金」に引き上げられました。また報告義務違反に対しては「30万円以下の罰金」だったものが「50万円以下の罰金」に強化されました。

ちなみに、個人情報データベース等の不正流用に違反した個人に対する罰則に変更はなく、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金となっています。また報告義務に



漏えい等の事案が生じた場合の報告フォーム

<https://roueihoukoku.ppc.go.jp/?top=kojindata>(個人情報保護委員会ホームページ)



改正法で「仮名加工情報」と呼ばれる概念が創設され、これにより企業は個人データを利活用しやすい状況になると考えられる

違反した法人への罰則は個人への罰則と同じ「50万円以下の罰金」となっています(173条、177条、179条)。

■個人情報の流入にも注意する必要がある

これまで個人情報の流出というと、悪意を持った第三者に個人情報をハッキングされたり、メールを間違えて送ってしまった、というようなケースが大半でした。しかし、今回の改正から読み取れるのは、個人情報はあくまで利用意図を説明した上で、本人から承諾を得た個人・法人のみが利用してよいものであり、流用してはいけない、ということです。

不動産業では転職や独立も一般的です。自分が開拓した顧客だからといって、所属する会社が変わった後に、個人情報を持ち続けることは許されません。「新しく入った会社で業績を上げるため」という気持ちが本人にあったとしても、会社として転職してきた新入社員が

そのような行動をすることを絶対に許してはいけません。個人情報の流出だけでなく、流入に対しても注意する必要があります。

■ポイント③ データの利活用が推奨されている

個人情報の改正前では、個人を特定できない形で個人情報を加工した場合であっても、加工する前の情報と同じように厳格な規制の対象となっていました。「日本では個人情報の範囲が広すぎて、情報の非対称性位が大きく、生産性が低いままである」とよく批判され

ています。

今回の改正では、データを活用してイノベーションを進めるという視点から、個人の名前を削除し、他の情報と照合しないと個人を特定できない形(仮名加工情報と呼ばれます)に個人情報を加工した場合、内部分析目的の利用に限定することを条件として、開示や利用停止請求への仮名加工情報取扱事業者の対応義務を緩和しました(2条9項・10項、41条、42条)。この緩和によって、顧客の分析など、データの利活用が期待されています。

■個人情報は今後も動向を追っていかなくてはいけないテーマ

個人情報は、ただ規制をすればよいというものではありません。デジタル化によって各業界の生産性が上がることは、消費者の便益に繋がります。一方で、個人のプライバシーを侵害することは、消費者の便益を損ないます。個人情報は、まさに便益の向上と低下の境界線に存在しており、最適解は時代と環境によって異なります。その動向は各業界に大きな影響を与えるため、動向を追い続けていく必要があるのです。



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こい買い方・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」、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.37

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編⑬～

誰も行っていない 特別依頼業務とは？

宅建業者は、買主が計画している契約内容を十分に確認して、その契約内容に照らした売買の重要事項調査を行います。しかし、買主からの特別な依頼がない場合、宅建業者による重要事項調査において業務の範囲外となる事項が数多く存在します。本節では、この特別依頼業務の一部を紹介します。

誰にでもできる専門検査前の インスペクション業務

仲介業務における宅建業者には、検査義務はありません。このため、宅建業者が行う通常の不動産調査の範囲外には、インスペクション関連の業務が存在し、それらは、特別依頼業務として活用できる場合があります。建築士等による建物状況調査は別として、誰であっても、行える業務が〈ポイント1〉のように多数存在します。このような業務を「エスクロー調査業務」と表現しています。

境界標の特別探索作業

宅建業者は、境界標については、家庭菜園用の小さなスコップで、土砂を払うようにして境界標を探しますが、通常の不動産調査では、大型スコップや特殊掘削器具により、地面を掘削して探索するような検査業務はしていません。宅建業者が通常の調査で発見できない境界標がある場合、売主に対して、「境界標が見

つからないので、費用がかかりますが土地家屋調査士に境界標の探索を依頼してください」と、専門検査機関を紹介する場合があります。また、一方で、「当社の特別依頼業務を申し込まれる場合は、有料になりますが、簡易の境界標の探索作業を行います。掘削の深さは、地面下約0.5mまで、1か所当たり11,000円です」などと、「特別依頼業務一覧表」を提示します。

敷地簡易計測の 植栽障害物撤去

敷地周囲の簡易計測をする際、植栽が繁茂しているため、障害となっている植栽の撤去作業を特別依頼業務として、受託することができます。「有料となりますが、1辺当たりの撤去は11,000円です」などとした「特別依頼業務一覧表」を提示します。

屋根裏の雨漏りの点検

木造の一般住宅の屋根裏検査

は、宅建業者の通常の不動産調査では行っていません。しかし、買主にこのような通常行っていない業務があることを告知していなかった場合、トラブルに巻き込まれやすくなります。屋根裏の柱が雨漏りにより腐食していたのに、契約締結前に、調査説明をしてもらえなかった、といった苦情になります。取引が終わってから、「宅建業者には検査義務がないので、屋根裏の検査を行っていません」と言っても、なかなか理解してもらえません。このようなトラブル防止には、「屋根裏の簡易検査は、特別依頼業務一覧表にあります。1回、33,000円です。有料ですがご利用ください」と、説明しておくことが大切です。

床下土台の腐食の点検

木造の一般住宅では、シロアリ被害による土台の腐食などで、不動産トラブルに巻き込まれる場合があります。宅建業者には、検査義務がないため、仲介業務の場合、通常の不

動産調査として調査をしていません。そこで、「有料となりますが、特別依頼業務一覧表に床下土台の調査項目があります。1回、33,000円です」と説明します。

深夜の住宅地周辺の環境調査

宅建業者は、住宅地の売買のための調査だからといって、夜中の12時に物件周辺にまで出かけて、「近隣の公園に暴走族が集まって騒いでいる人がいるか否か」といった調査をしてはしません。周辺環境は、通常の調査には含まれていません。しかし、買主の購入動機が特別に深夜の住宅地を問題にして、不動産を購入しようとしているときは、宅建業者には、周辺環境の調査義務が発生します。そのため、事前に、「有料ですが、特別調査一覧表に、深夜における住宅地の環境の調査は、1回、22,000円です」と説明しておきます。

隣接地主との越境物の合意書作成業務

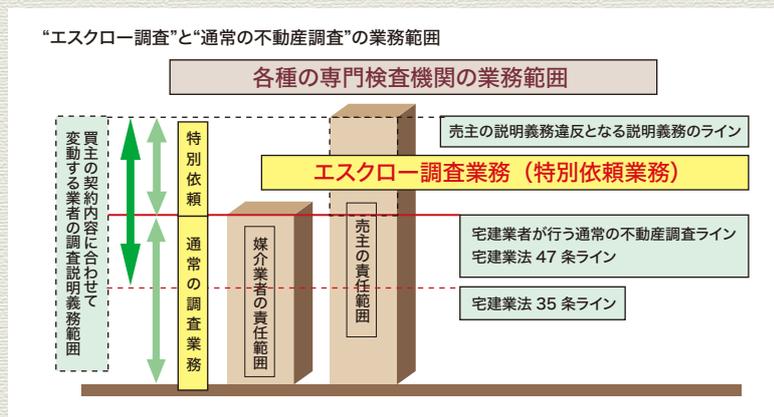
宅建業者は、隣接地主に対して、越境物に関する合意書作成のための交渉業務を、売主から依頼される場合があります。特殊な業務ですが、特別依頼を受けて交渉に入ることができます。この作業も、「隣地との越境物の合意書作成業務、1件、55,000円です」などとした、特別依

頼業務一覧表を提示して引き受けることができます。越境物の存在の場合は、「越境物あり」という現況有姿売買も可能です。

このようなインスペクション関連の業務は、ほかにも数多くありますので、新しい分野のビジネスとして開発することが期待されるでしょう。

ポイント1

下図のように、宅建業者は、通常の不動産調査義務はありますが、検査義務はないため、誰も行ってない調査範囲が存在し、これを特別依頼業務として受託し業務をすることができます。誰も行ってない調査業務であるため、仮に、「エスクロー調査」と表現しています。



ポイント2

右表のように、特別依頼業務の申込書を透明ファイルに入れ、受付カウンターに置き、来店者がいつでも見ることができるよう場所に提示し、不動産の購入申し込み時は、このような特別依頼業務が存在することを告知します。将来、発生するかもしれないクレームにも対応しやすくなります（価格は、あくまでも参考としてください）。

特別依頼申込書

本日、私は、下記にシ印をつけた「簡易現況検査」、「過去の権利状況特別調査」、「法令の許認可申請手続き」の各項目を特別依頼により申し込みします。

お申し込みを希望される下記の項目に、シ印をお付けください。

1. 簡易現況検査

簡易現況検査は、現況の概要把握を目的とするものであるため専門検査機器の使用はありません。なお、詳細の専門検査をご希望の方は専門検査機関をご利用ください。

記

シ印	簡易検査の項目	個数	金額
<input type="checkbox"/>	境界線付近の植栽作業（雑草程度の場合、ごみ処理含む）	1辺	11,000円
<input type="checkbox"/>	境界石掘削探索（ただし、地中0.5m未満、掘削障害物がない場合）	1個	11,000円
<input type="checkbox"/>	崖斜面地の境界石の探索作業（がけ危険箇所を除く）	1個	11,000円
<input type="checkbox"/>	隣接地主との境界立会い	1回	33,000円
<input type="checkbox"/>	屋根裏の雨漏り、動物居住の状況調査（点検口がある場合のみ）	1回	33,000円
<input type="checkbox"/>	床下土台の腐食状況の調査（点検口がある場合のみ）	1回	33,000円
<input type="checkbox"/>	深夜の騒音振動環境の調査（夜間10時～12時頃の間）	1回	22,000円
<input type="checkbox"/>	日祝祭日の騒音振動環境の調査	1回	22,000円
<input type="checkbox"/>	出張料	1回	10,000円



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4年2月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	虻田郡	1173 不動産 合同会社
	札幌市	ウインホーム 株式会社
	恵庭市	株式会社 CLOUD9
	札幌市	株式会社 飛塚企画
	札幌市	株式会社 Foresee Consulting
青森県	青森市	千来 株式会社
岩手県	盛岡市	株式会社 ジョイパートナー
	北上市	有限会社 東日本建設工業
秋田県	秋田市	株式会社 イング
茨城県	土浦市	株式会社 ブチハウス
栃木県	下野市	創進建設 株式会社
	小山市	株式会社 なないろ不動産
	日光市	合同会社 不動産マン
群馬県	前橋市	合同会社 アラタハウス
	前橋市	エリム 株式会社
埼玉県	吉川市	株式会社 アセットハイム
	所沢市	株式会社 ecompany
	さいたま市	株式会社 オリブエステート
	東松山市	株式会社 倉浜建設
	児玉郡	株式会社 東風
	上尾市	至誠エンタープライズ 株式会社
	富士見市	株式会社 Fast ship
	吉川市	ミスターブローテ 株式会社
千葉県	我孫子市	合同会社 イースト
	茂原市	カジュアルハウス 株式会社
	千葉市	大日不動産 株式会社
	松戸市	株式会社 ティッジ
	流山市	株式会社 トーシン
	富里市	日生住販 株式会社
	松戸市	リブルス
	東京都	豊島区
中野区		IJPOWERS 株式会社
豊島区		株式会社 AWANAI
中央区		株式会社 藝ジャパン
品川区		株式会社 イエテリア
港区		合同会社 鵜
港区		株式会社 一真建産
千代田区		株式会社 HB
大田区		株式会社 エーアール
町田市		株式会社 エミナルエステート
八王子市		株式会社 MJ-CORPORATION
大田区		オーブンダイス 株式会社
江戸川区		嘉宇商事 株式会社
港区		共和エンタープライズ 株式会社
渋谷区		株式会社 クラウドデザイン
目黒区		クラウド不動産 株式会社
世田谷区		合同会社 グランマインド
千代田区		株式会社 KGP
新宿区		合同会社 SUCCESS
板橋区		株式会社 SANSAN&PARTNERS
渋谷区	株式会社 G. A. Consulting	
港区	株式会社 品川不動産	
港区	株式会社 スタンドアップ	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	品川区	住匠 株式会社	
	渋谷区	株式会社 SUMERAGI	
	小金井市	株式会社 スリーアール	
	品川区	株式会社 DICE不動産	
	八王子市	株式会社 達磨	
	台東区	千尋不動産	
	葛飾区	株式会社 TSUKUBITO	
	渋谷区	デジタル証券準備 株式会社	
	武蔵野市	株式会社 東京アーバン不動産	
	新宿区	株式会社 東京賃貸	
	板橋区	株式会社 東京土地商事	
	千代田区	日希 株式会社	
	新宿区	株式会社 vacilando	
	中野区	はなまる 合同会社	
	北区	合同会社 ハルティア	
	中央区	株式会社 ヒューマックス	
	中野区	株式会社 フィードライフ	
	目黒区	株式会社 フラッツ・テクノロジー	
	葛飾区	株式会社 ベストソルブ	
	千代田区	株式会社 HOOMEYインベストメント	
	大田区	株式会社 マウンテンパティ	
	墨田区	株式会社 MIYATA Corporation	
	八王子市	株式会社 武蔵野地所	
	中央区	ユニデンホールディングス 株式会社	
	町田市	合同会社 ライフ・インテグレーション	
	新宿区	株式会社 ランドマーク不動産鑑定	
	東久留米市	株式会社 龍王興産	
	港区	ルネッサンス建物サービス 株式会社	
	足立区	合同会社 ONE'S LINE	
	神奈川県	中郡	アークパートナーズ 株式会社
		秦野市	株式会社 いえここ不動産
		小田原市	株式会社 coro
海老名市		桜トラスト 株式会社	
横浜市		株式会社 ザワハウス	
石川県	川崎市	三反町建設 株式会社	
	川崎市	株式会社 橋本ハウジング	
	川崎市	株式会社 ハル・クラス	
	茅ヶ崎市	株式会社 ランドクルー	
	小松市	アクトエム 合同会社	
	福井県	吉田郡	永平寺エステート 株式会社
		岐阜県	多治見市 株式会社 佐藤不動産
	静岡県	静岡市	株式会社 エーエフシー不動産
		沼津市	株式会社 喜設
		沼津市	株式会社 コーセイ
愛知県	名古屋市	株式会社 オフィスm	
	名古屋市	株式会社 中部創建不動産	
	名古屋市	有限会社 東海サクセスメイト	
	名古屋市	株式会社 名古屋メゾン	
	名古屋市	株式会社 Bountiful Style	
	刈谷市	株式会社 BCN	
	名古屋市	株式会社 HIKARIAセット・マネジメント	
	名古屋市	プライムリビング 株式会社	
高浜市	未来創建 株式会社		

都道府県	市区町村	商号名称
滋賀県	東近江市	イクセイトラスト 株式会社
	野洲市	株式会社 オフィス笑夢
京都府	京都市	株式会社 エステート 32
	城陽市	コトブキハウジング
	宇治市	株式会社 comfortable.connection
	京都市	STATS POD 株式会社
	宇治市	株式会社 tsuji
	宇治市	株式会社 安井工務店
大阪府	和泉市	株式会社 アーシア
	大阪市	株式会社 アキ開発
	大阪市	株式会社 家屋
	大阪市	株式会社 M&C
	大阪市	株式会社 M' sHOME
	豊中市	大蔵不動産販売 株式会社
	大阪市	岡村総合企画 株式会社
	大阪市	株式会社 光来
	大阪市	三陽不動産管理
	東大阪市	株式会社 住まいドア5
	大阪市	株式会社 トムズ
	大阪市	日本総合管財 株式会社
	大阪市	パルゴプロパティ 株式会社
	藤井寺市	株式会社 ファミリー不動産販売
	和泉市	株式会社 マイホームビルド
	大阪市	メリカレン・ジャパン 合同会社
	兵庫県	明石市
姫路市		株式会社 グランエステート
西宮市		合同会社 甲東園ハウジング
神戸市		株式会社 執誠
芦屋市		太陽リアルステーション 株式会社
奈良県	北葛城郡	大真建築 株式会社
	奈良市	HAT 株式会社
和歌山県	岩出市	ゆう不動産 株式会社
鳥取県	米子市	エアーアルティメ 株式会社
岡山県	岡山市	エンヤ交舎 株式会社
	岡山市	株式会社 ハレ
	倉敷市	株式会社 ワイケイマネジメント
徳島県	徳島市	株式会社 グローバル
香川県	高松市	株式会社 ナナイロ不動産
愛媛県	松山市	株式会社 はまい地所
福岡県	遠賀郡	有限会社 光彩
	北九州市	コスモ不動産
	北九州市	スピードネットワーク 株式会社
	糟屋郡	株式会社 豊田建築
	北九州市	株式会社 プライムレーベン
北九州市	Y・M エステート	
佐賀県	唐津市	虹の不動産
	伊万里市	有限会社 幸美建設
大分県	大分市	九州リース販売 株式会社
	別府市	株式会社 新日本不動産
鹿児島県	鹿児島市	YAMADEN HOMES
	浦添市	トグチホーム 株式会社
沖縄県	浦添市	有限会社 ドリームステップ
	宮古島市	株式会社 LEE HOME
	那覇市	株式会社 リバティー沖縄

2月末正会員: 34,030 従たる事務所: 3,943

新機能満載！ ラビーネット のご紹介

ラビーネット 契約書類作成システムが リニューアルしました！

是非
ご確認ください



3月2日よりラビーネット契約書類作成システムがリニューアルしました。TOPの画面はより見やすく、利用しやすいように改修。他のクラウドサービスと比較し、差別化を図るためループやコピー機能の充実を図りました。

また、多くの会員様からご要望のありました複製機能も復活しました。複製機能を利用する際には問題となった事項を注意喚起として表示しています。



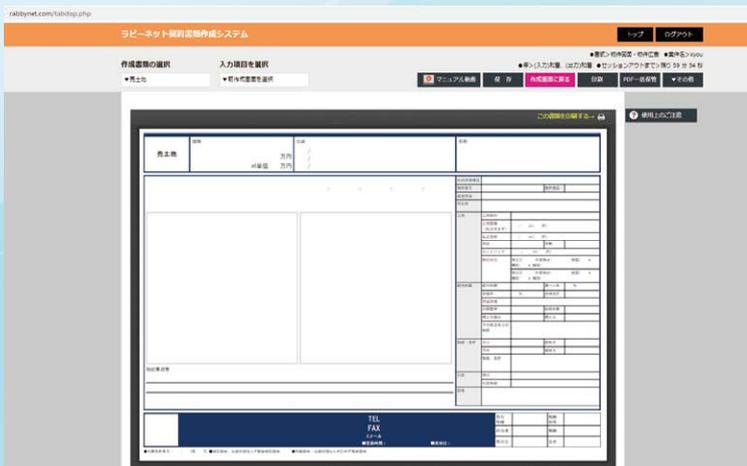
旧TOP画面

新TOP画面



さらにラビーネット契約書類作成システム内で作成できる広告図面作成もレイズ登録事項を網羅するよう構成項目を増やし、文字入力の制限も大幅に増加。実務に即した広告図面を作成できますので、ぜひご利用ください。

今回のリニューアルに伴い、マニュアルも一新しました。契約書類作成システムを利用する際にぜひご確認ください。QRコードより最新版のマニュアルがご確認いただけます。



愛媛県本部

REPORT

「法定研修会」を開催

愛媛県本部は、令和3年11月30日(火)13時30分～15時30分、新居浜市市民文化センター・別館4階・大会議室において「令和3年度第3回法定研修会」を開催しました。この研修は、松山市で2回、西予市、新居浜市で各1回の年4回行いますが、今回は第3回となります。新居浜市、今治市、西条市、四国中央市に事務所を置く会員を対象に行ったもので、28名の方が参加されました。

開催に先立ち、愛媛県本部の上谷進本部長、美崎敏昭副本部長(研修広報委員長)による挨拶の後、第1部は独立行政法人住宅金融支援機構四国支店の鈴木真哉氏による「空き家対策に活用できる住宅金融支援機構の支援制度について」、休憩を挟み、第2部は当

県本部顧問弁護士である田所法律事務所の重松大輔氏による「非弁行為にご注意を～不動産管理業務と弁護士法第72条」について講義が行われました。

また、本年度、最終となる第4回は、令和4年1月25日(火)松山市総合コミュニティセンター・3階・大会議室において開催する予定でしたが、オミクロン株の感染者増大により中止となりました。計画していた国立大学法人愛媛大学の別教員(社会共創学部環境デザイン学科准教授:羽鳥剛史氏)による「空き家対策、地域活性化と不動産業」に関する講義と、公益財団法人不動産流通推進センター専任講師:並木英司氏による「重要事項説明書・売買契約書の書き方 特例文例のポイント」の講義は、令和4年度に順延しました。



研修風景



独立行政法人住宅金融支援機構 四国支店 地域連携グループ 鈴木真哉 講師



左から、美崎敏昭副本部長、上谷進本部長、重松大輔弁護士、鈴木真哉講師



顧問弁護士:田所法律事務所 重松大輔 講師

「公正競争規約普及指導員養成講座」を開催

東京都本部では、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会が運用する「公正競争規約」の普及指導を目的とする「公正競争規約普及指導員養成講座」を、感染防止策を講じた上で下記のとおり開催いたしました。各支部の自主規制担当の役員が受講し、今後は指導員として広告の適正化に向けた指導助言を行ってまいります。

- 開催日：令和3年11月29日(月)
- 会場：全日東京会館
- 講師：公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 事務局次長 関 泰誠 氏
- 受講者数：50名

〔公正競争規約〕

公正競争規約とは、一般消費者の利益と不動産業界の公正な競争秩序を守るため、内閣総理大臣および公正取引委員会の認定を受けて設定されている自主規制ルールであり、不動産業界では、次の2つの公正競争規約が設定されています。

- (1) 不動産の表示に関する公正競争規約(表示規約)
- (2) 不動産業における景品類の提供に関する公正競争規約(景品規約)



養成講座の様子



養成講座の様子

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4月号
令和4年4月15日発行

重要

スキルアップ研修

eラーニングで学ぶ

New! /

不動産広告表示の規制等について



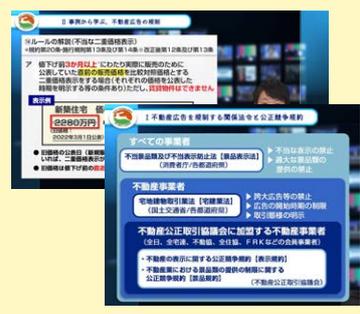
ラビーネットログイン

検索

ラビーネットのID・パスワードでログイン!



- I 不動産広告を規制する関係法令と公正競争規約
- II 事例から学ぶ、不動産広告の規制
- III 嚴重警告・違約金の措置を受けたのはどんな広告?
- IV よくある相談事例
- V (参考) 景品規約の規制概要



改正規約
についても解説!

※受講にあたり、ラビーネットのID・パスワードが必要になります。新規加入、ID不明の場合は所属のサブセンターまたは所属本部にご確認ください。

※eラーニングはインターネットを利用したWeb研修です。動画を安定して閲覧できる環境でご利用ください。

月刊 不動産

発行所
公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地
公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198
公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159



「ラビーネット不動産」では、物件の検索をはじめ、本誌に掲載されている「不動産お役立ちQ&A」を閲覧できます。

不動産のお役立ち情報

- 法務・税務・賃貸Q&A**
不動産に関する身近な質問から、起こりがちなトラブル事例などを元に、専門家わかりやすく説明します。
- 行政機関からの進達・告知**
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。
- 法令改正情報**
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。
- 不動産開業の手引き**
不動産開業までの流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産

<https://rabbynet.zennichi.or.jp/>
スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

