

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

7
JULY
2022

[巻頭特集1]

国際的な磁力ある東京を目指し
都市をつくり、都市を育む
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」〜東京都港区〜

[特集2]

2023年4月施行
相続土地国庫帰属法を
徹底解説

[特集3]

認知症高齢者が保有する
250兆円の資産

[不動産トラブル事例と対処法]

宅建業取引の利益の分配
合意と無免許営業・名義貸し
に関するトラブル

[物件調査のノウハウ]

周辺環境の心理的瑕疵の
関係法令について



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。

[会員専用ページへログイン後、右側メニュー下方の「会員向け一般保証制度のご案内」をクリック]



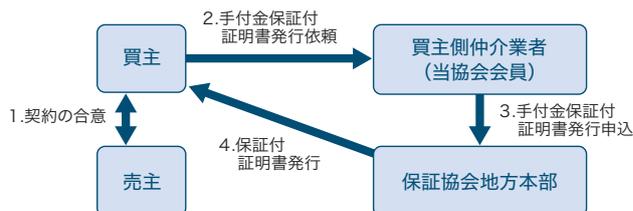
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



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

令和4年度 第1回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数	金額
認証申出	1社 1件	11,500,000円
認証		
保留	1社 1件	
否決		

令和4年度 第2回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数	金額
認証申出	4社 4件	74,821,900円
認証	1社 1件	10,000,000円
保留	3社 3件	
否決		
令和4年度認証累計	1社 1件	10,000,000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

ヤドカリ

海岸で動いている貝を見かけたら、そのほとんどにはヤドカリが入っているだろう。貝殻を背負ってはいるが、彼らはエビやカニと同じ十脚甲殻類の仲間。ヤドカリにとって自分の体にぴったりの貝殻を見つけることは、人間が住まいを探すのと同じくらい重要で、仲間同士で貝殻を奪いあうことも珍しくないという。住宅難のヤドカリ界にも不動産業者が必要そうである。

02 保証のお知らせ

特集 1

04 いよいよ2023年竣工! 大型再開発
国際的な磁力ある東京を目指し
都市をつくり、都市を育む
「虎ノ門・麻布台プロジェクト」～東京都港区～

特集 2

08 相続人の土地所有権放棄が可能に!
2023年4月施行
相続土地国庫帰属法を徹底解説

特集 3

10 どうなる?
認知症高齢者が保有する250兆円の資産

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 普通借地から定期借地への切替え
弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 契約更新の際の保証人の追加
弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 「庭内神し」の敷地等の相続について
税理士 若林 昭子

<賃貸管理ビジネス>

18 管理受託拡大戦略② ～マーケティング～
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 企業に求められている労働時間の把握・管理方法とは
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(不法行為)
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 宅建業取引の利益の分配合意と
無免許営業・名義貸しに関するトラブル
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 周辺環境の心理的瑕疵の関係法令について
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 NEWS FILE

30 地方本部の動き

31 協会からのお知らせ

いよいよ2023年竣工！大型再開発 国際的な磁力ある東京を目指し 都市をつくり、都市を育む

「虎ノ門・麻布台プロジェクト」～東京都港区～

1989年（平成元年）に「街づくり協議会」が設立されてから30年余り。東京都港区の「虎ノ門・麻布台プロジェクト」が2023年ついに竣工します。参加組合員として参画し、虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合事務局長を務める、森ビル株式会社都市開発本部開発事業部の村田佳之氏に詳細をうかがいました。

都心の真ん中に理想的な コンパクトシティ誕生

東京都では今、新宿、渋谷などのターミナル駅を始め、各エリアで大規模再開発事業が相次いでいます。中でも注目を集めているのが港区の大規模市街地再開発事業「虎ノ門・麻布台プロジェクト」です。麻布通り、外苑東通り、桜田通りといった幹線道路に囲まれた区域でアークヒルズエリアに隣接し、文化都心・六本木ヒルズとグローバルビジネスセンター・虎ノ門ヒルズの間であり、文化とビジネスの両方を備えたエリアに位置します。

総面積約8.1haとなる広大な敷地の真ん中に約6000㎡の中央広場を設け、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など多様な都市機能が集積。A街区（P5立面図、平面図参照）の建物の高さは約330m、オフィス貸室面積約21万3900㎡、住戸数約1400戸、就業者数約2万人、居住者数約3500人、年間来街者数約2500万～3000万人を想定。東京の

ど真ん中に今までにない、全く新しいタイプの街——コンパクトシティ——が誕生します。

30年の月日をかけて 推進したプロジェクト

本プロジェクトの計画地は東西に細長く、高台と谷地が入り組んだ高低差の大きい地形です。江戸時代からの区画で細分化された土地に老朽化した木造住宅が密集し、道路も狭く未整備な部分が多いため、都市インフラの整備や防災上の課題を抱えていました。そんな中、1986年、赤坂・アークヒルズが誕生した頃から、森ビルは隣接する虎ノ門、六本木周辺の街づくりを考え始めていたといいます。

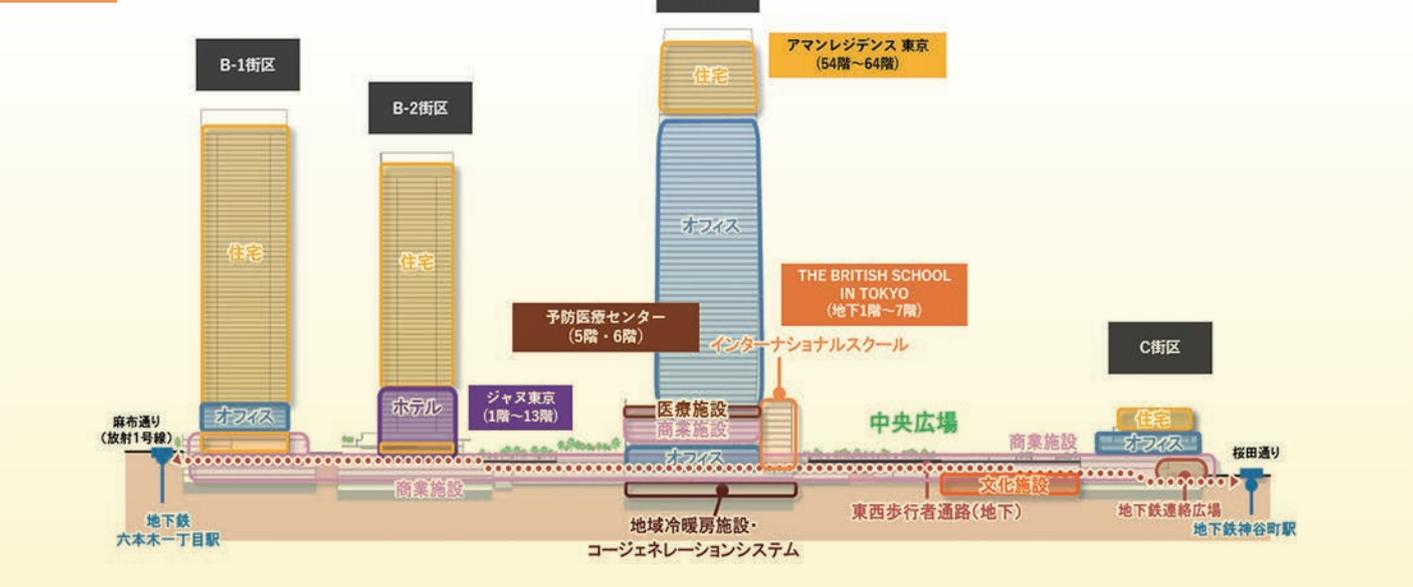
「特に個々の開発が無秩序に進んでしまうと、歴史的要素、住環境、景観等に問題が生じるのではないかという懸念がありました。そこで地域全体を一体的に整備するため、該当エリアの町会に呼びかけ、1989年に『街づくり協議会』を結成しました。それが再開発の始まりでした」と語る村田氏。

1988年に港区は六本木・虎ノ門地区更新基本計画を策定。1993年には「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合」が設立され、2014年には第1回東京圏国家戦略特別区域会議において都市計画法の特例を活用するプロジェクトに選定されます。

2017年に麻布郵便局を含む虎ノ門・麻布台地区が国家戦略特別区域法に基づく区域計画に認定されたことにより都市計画が決定します。そして翌年には「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合」が設立され、2019年8月に本工場の着工となります。

「港区の六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインに沿って、時代のニーズに合わせてプロジェクトの内容を変更したり、北側や西側エリアへ開発区域を変更・拡大しながら、市街地環境の整備や都市機能の検討を進めました。2019年2月には権利変換計画認定を受け、300人超の権利者との合意形成も進め、30年という年月がかかりましたが、より良い街づくりの実現に向けて進めてこれたと思っています」（村田氏）

立面図



東京の新たな都市景観となる3つの高層棟によって、低層部の豊かな緑とランドスケープを創出する。

ヴァーティカル・ガーデン シティという発想

本プロジェクトでは都市基盤の整備として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、インフラを強化しています。

「東西と南北を貫通する道路を整備することで、このエリアの悲願だった道路ネットワークを実現しました。アクセス性を向上させ、自動車交通の円滑化を図っています。また、歩行者の回遊性と利便性を考え、地下鉄神谷町駅と六本木一丁目駅を結ぶ地下歩行者通路も整備しています」と村田氏。加えて、高低差のある地形を生かした緑化空間の整備も行ったといいます。

「隣接するアークヒルズ 仙石山森タワーとの緑の連続性を考慮しています。また、超高層タワーを建てることで足元に圧倒的な緑に囲まれたオープンスペースを生み出すようにしています。森ビルが長年提唱してきた“ヴァーティカル・ガーデンシティ”という都市づくりの手法によって、人の流れや集まる場所を考え、中心に広場を据えて緑の空間を生み出し、水と緑がつながるシームレスな

平面図



7つの街区に分け、中央に広場を据えることで自然と賑わいが共生する空間に。なおかつ国際競争力を備えた職住一体型に。東西と南北をつなぐ道路を整備することで渋滞の緩和も実現。

ランドスケープにしています」(村田氏) 環境や省エネにもとことんこだわっているのも大きな特徴です。街全体で「RE100」(Renewable Energy 100%)に対応する再生可能エネルギーの電力を100%供給。世界最大規模の登録面積となる「WELL認証」「LEED-ND」(Neighborhood Development)認証の予備認証も取得しています。

さらに安全・安心を支えるべくハード面の強化にも力を入れています。万が一の災害時には地元住民はもちろん、近隣の人々も「逃げ込める街」となるべく、

防災性能の高い建物や自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムを導入。電力供給もできるようにしています。帰宅困難者の避難も想定し、備蓄も用意しているそうです。

世界にも類を見ない 全く新しい都市が誕生

本プロジェクトのコンセプトは“緑に包まれ、人と人をつなぐ広場のような街”、すなわちModern Urban Villageです。

「テクノロジーが進歩し、人々の働き方、暮らし方、生き方が大きく変わりつつある今、改めて都市の在り方をゼロか



©DBOX for Mori Building Co.

ら考え直しました。その結果、見出したのがこのコンセプトです。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、人間らしく生きられる新たなコミュニティを形成できる街にしたいと考えました」(村田氏)

そのうえで、東京の国際的な磁力を高めるため、外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備に注力しています。

「特に国家戦略特区ということで世界中の人々が集まり、ここで生活できる街づくりを心掛けました。国際化を見据えた住環境、滞在、教育、生活支援、文化交流施設等が揃っています」(村田氏)

例えば、外国人子女等を対象とするインターナショナルスクールとして「ブリティッシュ・スクール・イン東京」が開校予定。居住空間となる住宅としてA街区にはホテルブランドレジデンス「アマンレジデンス東京」を、B-1街区、B-2街区にはそれぞれのライフスタイルに合わせた住宅が選べるようになっています。

医療施設としては慶應義塾大学病院予防医療センターが東京新宿区から拡

張移転してきます。「もちろん商業施設も充実しています。遊ぶ、働く、住むといった様々な要素に必要なものが複合的に備わった街になる予定です」(村田氏)

プロジェクトで大事にしたのは 地域住民との信頼関係

森ビルの社員であり、虎ノ門・麻布台地区街地再開発組合事務局長を務める村田氏が、このプロジェクトを進めていくうえで最も大切にしたのは、地域住民とのコミュニケーションでした。

「街づくりの中心は人だからです。300人超の権利者一人一人が、この街づくり後の将来の生活設計までを考え、『再開発でできた街でどう暮らしていきたいか』、それぞれの想いに向き合い、戸建ての住まいや工場などの事業継続を希望し、別の場所を選択、移転する人の想いにも寄り添いながら、話し合いを重ねました。その結果、9割を超える人が権利変換という形でこの街に戻ってくるようになりました。」と村田氏はいいます。

「私たちは単に建物をつくるだけの街づくりをしているわけではありません。東京にとっても、権利者にとってもより良い暮らしを実現するために事業を進めていく、それが弊社の開発理念です」。村田氏は地元住民の信頼を得ることがプロジェクトの成功のカギだと考えています。

また、街をつくったからといってそこで終わりではないといいます。

「竣工後はタウンマネジメントという観点で、いかに活気と賑わいのあるものにしていくか。どういう付加価値を高めしていくかを考えていきます。街をつくって終わりではなく、つくってから先が街の始まりなのです」(村田氏)

キーワードは「街を育む」。運営管理まで担い、街として全体最適を目指し、タウンマネジメントしていくといいます。「様々な地区や、その住民が抱える課題に対してどう取り組むかというモデルの一つとして、全国の皆さまに提示できる街になるのではないかと思います」と村田氏。来年の竣工が待ち遠しいです。

東京都市大学 宇都正哲教授に聞く 「虎ノ門・麻布台プロジェクト」の魅力

この「虎ノ門・麻布台プロジェクト」を専門家はどのように見ているのでしょうか。
東京都市大学大学院環境情報学研究科の教授、
宇都正哲氏に話をうかがいました。



宇都正哲氏 / 東京都市大学大学院環境
情報学研究科教授

グローバル都市に 必要な機能を集約

「専門家として本プロジェクトをどう評価されていますか。」

世界のグローバル都市と十分競争ができる、これまでの日本にはなかったプロジェクトだと思いました。

ここ数年、インド、インドネシア、中国などアジア諸国のグローバル化は勢いを増しています。今後、人口減少社会を迎えている日本は相対的に沈下していくと予想されています。そうした中、東京が国際都市として生き残っていくためには、グローバル企業の食指が伸びるファシリティだけでなく、ソフト面での都市機能の充実が求められます。その要件を満たしているのが「虎ノ門・麻布台プロジェクト」です。教育、医療、レジデンス、オフィス、生活など人の営みすべてがパッケージとして敷地内に揃っているからです。

外資系企業のリージョナルプレジデント層は、家族と一緒に転勤してくる場合が多く、職住接近のライフスタイルを好み、快適な居住空間を重視します。ところが今まで大手町や丸の内などのオフィス街に住宅を作ることはありませんでした。収益率が悪く、また管理が非常に手間という問題があるからです。それがこのプロジェクトには備わっています。

私が一番驚いたのは医療施設とインターナショナルスクールが併設されていること。特にインターナショナルスクール

は許認可に時間がかかるうえ、必ず生徒が集まる保証がないため、新規開校が難しいという事情がありますが、それをクリアしています。さらにジャヌ東京がホテルとして併設されるとのこと。東京がグローバル都市として生き残るために非常に意義のある開発と捉えています。

「特に期待していることは？」

グローバルをけん引している外資系企業が数多くオフィステナントに入ってくれることですね。国内からはどんな企業が入居するのも楽しみです。その中から世界をフィールドに活躍する企業が出てくることで、このエリアの注目度もさらに上がりますからね。

都市開発に必要なのは その都市ならではのエッジ

「他の地方、地域のデベロッパーが開発をする際、このプロジェクトはモデルになるのでしょうか。」

都市の再生を進めるうえで、自分たちがどういう付加価値をつけられるか、何が求められるかを考えるきっかけになると思います。

これからは、都市開発によってハード面が整備され、「スーパーができた」「街がきれいになった」という価値観ではなく、それによって生み出される付加価値にこそ意味がある時代です。今回は国際都市を目指す東京だからこそ、「国際色豊かなまちづくり」というエッジの効いたコンセプトを見出すことができ、それによ



再開発プロジェクトでインターナショナルスクールを設置したのは初。英国式の教育を提供する「プリティッシュ・スクール・イン東京」が開校する予定だ。

て様々な新たな付加価値ができました。各地域にそれぞれの特色がありますし、人々に求められるものも異なります。はたして自分たちの地方都市では何が必要なのか、「エッジ」は何かを考えることが大切だと思います。

地方創生という点からみても、自分たちが不動産事業者として地域の人たちに何が求められているかを、これまで以上に考えることが重要になってきます。何か一つエッジとなるコンセプトが見つければ、非常に有意義なまちづくりができるはずです。

宇都正哲(うと・まさあき)

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程修了。株式会社野村総合研究所へ入社後、不動産、都市開発などに関する受託調査を経験。また戦略系コンサルタントとして企業の事業戦略、企業戦略に携わる。著書に『人口減少下のインフラ整備』など。

2023年4月施行 相続人の土地所有権が放棄可能に! 相続土地国庫帰属法を徹底解説



弁護士
みやかわ みちこ
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。

相続により土地を取得したものの、利用せず放置しているというケースが増えています。たとえば、相続物件が地方の山林である場合、「遠方のため現実的に利用が困難なので売却したいが売れない」というご相談があります。その土地が共有状態であったり、相続放棄がなされた場合は、なおさら放置されやすくなります。

そのような中で、2023年4月27日より、相続や遺贈により取得した土地を手放したいという場合、法務大臣の承認を受けて、当該土地を国に帰属させる制度がスタートします（正式名称：相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律）。今回はこの法律の最新情報を解説します。

制度の概要

まず前提として、この制度の対象となるのは、相続または遺贈により土地の所有権を取得した相続人等です。次に、建物が無いなど一定の要件のもとに、法務大臣の承認を得ることが必要とされています。これは、安易に土地所有権の放棄を認めると、所有者が将来的に土地所有権を放棄するつもりの場合、土地を管理しなくなる可能性があるためです。法務大臣の承認を受けたものは、10年分の土地管理費用相当額を負担金として納付し、その後、その土地は国庫帰属となります（図1）。

申請権者は誰か

申請権者は、相続または遺贈によりその土地の所有権の全部または一部を取得した者です。遺贈とは、遺言による贈与のことであり、相続人も遺贈されることが

あります。遺贈は、相続人以外の第三者になされることもあります。この制度を使えるのは相続人だけであり、第三者が遺贈を受けた場合は使えません。

次に、土地を共有で相続した場合、共有者全員で共同して申請しなければなりません。土地の一部に相続人でない者がいる場合は、他の相続人の共有者全員と一緒に申請ができます（図2）。

要件 (承認されない土地の種類)

1. 承認申請

以下の場合には却下となります。2の審査には進まないという意味です。

- ①建物がある土地
- ②担保権または使用収益を目的とする

権利が設定されている土地

- ③通路その他他人の使用が予定される土地で政令で定めるもの
- ④土壤汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- ⑤境界が明らかでない土地その他所有権の存否・帰属または範囲について争いがある土地

2. 審査

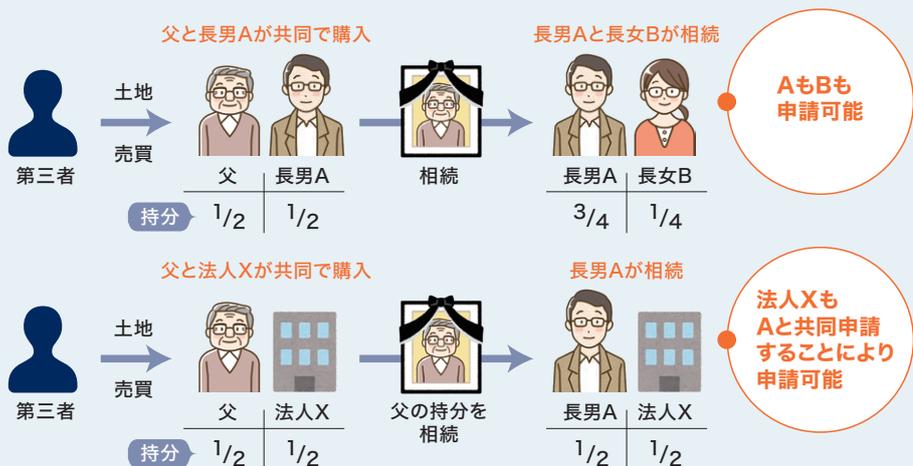
法務大臣は申請があった場合、下記のいずれにも該当しないと認めた場合は、申請を承認しなければならないとされています。承認は土地一筆ごとになされます。

- ①崖を含む土地で、通常の管理に当たり過分の費用または労力を要するもの（崖の勾配や高さは今後政令で定められる）

図1 国庫帰属の流れ



図2 申請権者の具体例



出典：法務省資料より抜粋・編集

- ②土地の通常の管理または処分を阻害する工作物・車両・樹木その他の有体物が地上にある土地
 - ③除去しなければ土地の通常の管理または処分をすることができない有体物が地下に存在する土地
 - ④隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理または処分をすることができない土地で政令で定めるもの
 - ⑤そのほか、通常の管理または処分をするに当たり、過分の費用または労力を要するとして政令で定めるもの
- 不承認要件を見てみると、管理に費用労力がかかる場合は認めてもらえないということがわかります。土地管理のコストを国に不当に転嫁することを防ぎ、管理をおろそかにするモラルハザードの発生を予防しているといえます。

なお、却下や不承認は行政処分ですので、不服がある場合は行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能です。

負担金の納付

要件審査を経て法務大臣の承認を受けた者は、標準的な管理費用を考慮して

算出した10年分の土地管理費用相当額の負担金を納付し、土地は国庫帰属となります。負担金を納付しなければ国に帰属することはできません。

この負担金は政令で定める予定です。法務省に電話にて確認したところ、まだ政令は制定されていないが、夏頃閣議決定する予定とのことです。(6月15日時点)

さらに、負担金は『森林』『畑』等の地目により決められる予定であり、宅地・田畑は面積比ではなく一律で、森林は広くなると管理が大変なので面積比により決めるのではないかとのことでした。

なお、ご参考までに、現状の国有地の標準的な10年分の管理費用は、粗放的な管理で足りる原野は約20万円、市街地の宅地は200㎡で約80万円とされています。

国庫に帰属した土地は、普通財産として国が管理処分します。

相続土地国庫帰属制度以外の 大改正

相続土地国庫帰属法は令和3年に成立・公布されましたが、この時、民法等も改正されました。これは、所有者不明土地が増えることを予防し、すでに発生している所有者不明土地の利用を促進するためです。具体的には、①登記を促すための相続登記等の義務化・相続登記等の手続きの簡素化、②土地を手放すための相続土地国庫帰属制度、③土地利用に関する民法の見直し(所有者不明土地管理制度等の創設、共有者不明土地の利用円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直し)です。これらは順次令和5年以降に施行されます。詳細は法務省のホームページを参考にしてください(<https://www.moj.go.jp/content/001362336.pdf>)。

りんご先生よりひとこと

事業者様におかれましては、相続で取得した別荘地などについて「50万円でもいいから売ってほしい」というご相談もあるのではないのでしょうか。来年4月27日以降は、国庫帰属制度を利用して土地を手放せるか検討することになります。国土交通省の調査によると、所有者不明土地は全体の22%との統計もあります。日本は高齢化が進みこれから急激に多死社会に入り、2050年の人口は9,700万人、2060年には8,670万人と予想されています。たとえば、再開発予定の地域の一部に所有者不明土地があることにより、再開発ができない事態も生じ得ますので、所有者不明土地問題の解決は、不動産業界にとって喫緊の課題です。

どうなる？ 認知症高齢者が保有する250兆円の資産

日本人の認知症有病率は2.33%と、先進国35カ国中でトップクラス。さらに、認知症高齢者が保有するとされる全国の「金融資産」および「不動産」の総資産額は、2020年に約250兆円となるまでに増加しました。

この調査結果をもとに未来を推測するとともに、不動産事業者がすべきこと、認識しておくべきことを考察します。



オペレーショナル・デザイナー
(沼津信用金庫 参与)



じょうた
佐々木 城彦

1990年信金中央金庫入庫。欧州系証券会社(在英国) Associate Director、信用金庫部上席審議役兼コンサルティング室長、地域・中小企業研究所主席研究員等を経て2021年4月に独立。「ダイヤモンド・オンライン」(ダイヤモンド社)、「金融財政ビジネス」(時事通信社)ほか連載多数。著書に「いちばんやさしい金融リスク管理」(近代セールス社)ほか。
<https://jota-sasaki.jimdosite.com/>

認知症発症者の将来推計

認知症の発症・進行には、登録や登記制度などはありません。そのため、あくまで推計値となりますが、2020年現在の発症者は約600万人に達し、2025年には700万人に増加する見込みであることが厚生労働省から公表されています。

こうした数値の根拠となる研究報告のひとつでは、年齢階層別の有病率が男女・全体の内訳と共に開示されています(図表1)。ごく簡単に言えば、80歳台前半で5人に1人を超え、80歳台後半

で5人に2人を超え、90歳台前半では5人に3人を超える比率で認知症が発症するという結果です。

日本の資産を握る 高齢富裕層

わが国の資産の大部分は、金融資産と不動産が占めます。一方で、世代別の個人金融資産には相当な偏りが認められます(図表2)。実態としても、「個人預金残高の過半数を60歳台以上の預金者が占める」という銀行は珍しくありません。

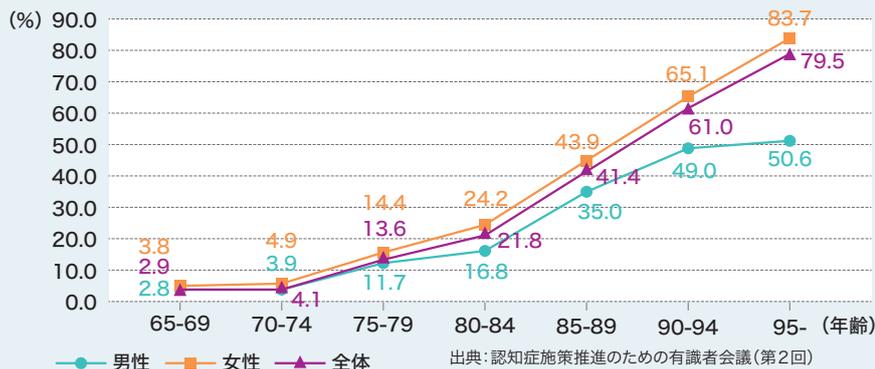
融資金利が低下し続けて「手取り」が

減るなか、銀行も手数料収集を模索せざるを得なくなっています。多くの銀行が、受取手数料率の高い投資信託や変額保険など、元本割れの可能性のある商品の販売に注力しているのですが、それを購入できる富裕層は高齢者が中心というわけです。

このため銀行側は、「65歳(または70歳など)まで、もしくは過去にリスクのある金融商品への投資経験がある該当者」をリスク商品販売時の自主的ガイドラインに定めています。その一方で、仮に70歳時点の心身共に健康な状態で投資を開始しても、10年経てば80歳に到達するわけですから、その時点で5人に1人以上が認知症になるわけです。したがって、例えば悪いですが、そうした可能性(つまりはリスク)を認識しつつも、背に腹は代えられないと恐る恐る販売している銀行・行員は珍しくありません。

こうした高齢富裕層には、金融資産のみならず収益物件を保有されている方も珍しくありません。図表2の作成時に

図表1 年齢階層別の認知症有病率



参照した調査には、「老後の生活への不安」項目もみられますが、70歳以上の回答者のうち、33.5%が「それほど心配していない」と返答しています。さらに、その理由に「不動産収入が見込めるから」と返答した該当者も、13.5%に及んでいません。これら2数を乗じた単純計算上では、70歳以上の4.5%が収益物件などを保有していると思込されるわけです。

「平成30年住宅・土地統計調査(住宅及び世帯に関する基本集計)」を参照すると、2018年時点の65歳以上の高齢単身世帯の持ち家率は66.2%に達しています。今後もなお高齢化が進行することが確実視されるなかで、資産家層にも認知症の有病率が上昇することは避けられないと考えます。

したがって、不動産事業者各位が高齢顧客に接する際に、①発症の予防、②発症への備え、を情報提供されることが極めて有益と考えます。誤解を怖れず言えば、係争への発展を防止する上でも、「日頃から多くの高齢顧客にこのように接していた」ことが有力な材料にもなると考えます。

認知症の発症原因は複合的ですが、2020年に発表された東京都健康長寿医療センター研究所の調査では、原因疾患別で、㊦アルツハイマー型認知症[全体の52.6%]、㊧血管性認知症[同17.1%]、㊨前頭側頭型認知症[同9.4%]、㊩頭部外傷による認知症[同4.2%]が上位4種を占める模様です。これらのうち、頭部への打撲によって脳出血に至った場合には㊧のうちの脳血管性認知症、頭部への打撲によって脳自体を傷つけた場合には㊨をもたらしかねません。こうした頭部への打撲は、主に転倒によってもたらされます。したがって、転倒を防止することが認知症の予防につながります。

国立長寿医療研究センターによれば、自宅で暮らす65歳以上のおよそ2割、施設入居者の3割強が1年に1度以上転倒する模様です。転倒原因も複合的ですが、ごく簡単に言えば、㊰筋力・平衡感覚・視覚聴覚・不整脈・骨格など身体能力の低下、㊱服用する薬物の副作用、㊲段差・障害物・階段・暗さなどの外的要因が挙げられます。

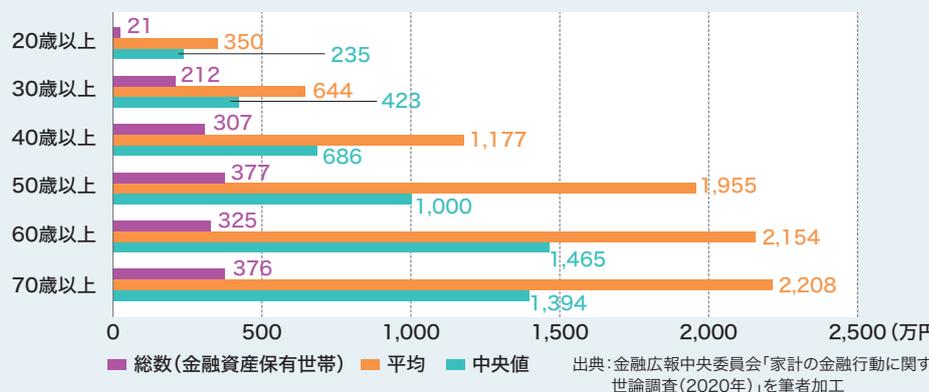
このうち㊰では、寝たきりにつながる可能性もある大腿骨近辺の骨折に特に注意が必要であり、一時的にも寝たきり状態になることで、認知症状が大幅に進行する事象は枚挙にいとまがありません。転倒が多い方には骨粗しょう症を疑う可能性もありますが、女性が男性を上回る実情が認められますので、それが図表1で示した男女差の一因と考えられます。

高齢顧客に接する際に留意すべきこと

㊱には直接関与できませんが、㊰には間接関与が可能です。ずばりシニアリフォームですが、一時的な転居にも抵抗感を抱く高齢者は珍しくないため、住みながらの工事が可能なバリアフリー対策リフォームなどが一案となるでしょう。これらが前記①発症の予防にあたります。

前記②発症への備えのうち現実的な対応策には、(1)民事信託、(2)任意後見、が挙げられます(図表3)。土業などがメリットだけを謳う宣伝がインターネット上に多数掲載されているため、むしろデメリットを詳しく伝えてからメリットを説明することが一案となるでしょう。

図表2 世帯主年齢別金融資産保有額(金融資産保有世帯)



図表3 利用者目線での民事信託・任意後見の概要[例示/順不同]

	(1)民事信託	(2)任意後見
費用	公正証書作成費用4,300円、信託財産額に応じた証書作成手数料5,000円～、信託登記手数料固定資産税評価額の千分の四	申立手数料800円、登記手数料1,400円、裁判所が指定する医師の鑑定費用10～20万円
メリット	・成年後見制度よりも相対的に柔軟な財産管理が可能となる ・委託者の破産などの影響から隔離できる ・委託者の死亡時の次の受益者などを定められる	・法定後見とは異なり、本人に行為能力があるうちに、自身で後見人を選任できる ・本人の希望をもとに、後見人と後見内容を決められる ・任意後見監督人による監督がある
デメリット	・損益通算ができないほか、一定の収入がある場合に税務申告が複雑化する ・身上監護に対応できない ・監督人がつかない ・法的に有効なものを作成することがやや難しい	・法定後見とは異なり、被後見人が結んだ法律行為を取り消せる取消権がない ・被後見人の死後の処理を委任できない ・家庭裁判所の審理に一定の時間を要する



法律 相談

Vol.75

普通借地から 定期借地への切替え

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』（住宅新報出版）、『不動産取引における心理的瑕疵・環境瑕疵対応のポイント』『不動産の共有関係解消の実務』（新日本法規）など。



Question



父が死亡し、貸地を相続しました。どの土地も古くから貸しているため普通借地です。私としては、借地人の了解を得て、普通借地を定期借地に切り替えていきたいと思っています。そのようなことはできるのでしょうか。

Answer

普通借地から定期借地への切替えは可能です。しかし、相応の合理的理由があり、その中で、当事者間で真に合意されたといえる場合でなければ、有効に切り替えることはできません。普通借地から定期借地への切替えには、相応の合理的理由と、当事者間での真の合意が必要です。

1. 定期借地の制度

土地を借りて建物を建築し、建物を利用するというスタイルは、古くから人々の生活や営業を支える重要な仕組みとして機能しており、わが国では借地については、利用者が厚く保護されてきました。

しかし、借地人の保護が行き過ぎていて、本来活用されるべき土地が活用されないという社会的な弊害が生じたことから、借地借家法の制定(平成3年10月公布、平成

4年8月施行)に際し、期間満了時に確定的に借地関係が終了し、土地が返還される契約形態が新設されました。これが、定期借地権の制度です。存続期間を50年以上として借地権を設定する場合においては、書面をもってするならば、契約の更新および建物の築造による存続期間の延長がなく、買取請求をしないこととする旨の特約を定めることができるという定めが設けられました(一般的借地権。借地借家法22条1項)。

2. 定期借地の制度

ところで、普通借地権として設定された借地権について、借地契約を合意解除したうえで、新たに借地契約を締結して定期借地権を設定すること(普通借地権から定期借地権への切替え)が検討されることがあります。切替えは借地

借家法上否定されるわけではありません。しかし、借地権者にとってみると、更新が認められる普通借地権を失い、更新されない定期借地権を取得するという不利益が生じます。この点について、普通借地権から定期借地権への切替えが問題とされたのが、東京地判 平成29.12.12-D1-Law29047642です。

3. 東京地判

平成29.12.12-
D1-Law29047642

[1] 事案の概要

- (1) 借地人Aは、地主Xの土地上に借地権を有しており(本件借地契約)、昭和29年3月には、本件土地上に木造建物(本件建物)を建築した。
- (2) Xは多くの貸地を所有する地主であるが、借地権を定期借地

権に切り替えるため、住民を集めて説明会を行ったうえ、普通借地を定期借地に切り替えようとしている。Aは、Xの求めに応じて、建物所有目的の定期借地契約を締結するという契約書(本件定期借地契約)に署名し、これをXに交付した。

(3) YはAの相続人である。本件借地契約の借地人の地位を承継した後、本件定期借地契約は無効であると主張し、Yの借地権が普通借地権であることの確認を求め、訴えを提起した。裁判所は、Yの主張を認めて、Yの借地権が定期借地権ではなく、普通借地権であると判断した。

[2] 裁判所の判断

判決では、本件定期借地契約は、本件借地契約とは別途、新たに締結されたものと考えられなくもないが、『仮に、そのように解することができるとしても、更新が認められる借地権と、たとえ50年以上とはいえ期間満了後の契約更新が認められない定期借地権とでは、一般には後者の方が賃貸人にとって有利な制度であり、従前から借

地関係が存在している当事者間においては、相応の合理的理由があり、その中で、当事者間で真に合意されたといえる場合でなければ、別途契約を締結し直すことにより定期借地権に切り替える旨の合意が有効とはならない』として、切替えの有効要件を示したうえ、本件定期借地契約における定期借地権部分の合意の効力を検討し、『本件においては、XないしXの関係者は、周辺の住民と古くから土地の利用関係を定め、土地を利用してきたという経緯があり、従前からの借地権者(その相続人を含む)

との関係では、原則としては、今後も従前と同質の利益を享受できるような契約関係が求められているというべきである。その上で、説明会が行われ、その後一定期間経過後に本件定期借地契約書の署名押印がなされたという事実が仮に認められたからといって、借地権者において保護される上記利益を上回るような合理的理由があったということとはできない』として、本件定期借地契約における定期借地権であるとする合意について、無効としました。

図表 借地権の種類

	普通借地権	定期借地権		
		一般定期借地権	事業用定期借地権等	建物譲渡特約借地権
更新	あり	なし	なし	なし
期間	30年、 契約で30年超	50年以上	10年以上 50年未満	30年以上
目的	制限なし	制限なし	事業用建物のみ	制限なし
手続	書面は必ずしも 必要としない	公正証書等書面 による特約	公正証書による 契約	建物を地主が譲り 受ける旨の特約

👉 今回のポイント

- 存続期間を50年以上として借地権を設定する場合には、期間満了によって必ず借地契約が終了する定期借地権を設定することができる。
- 定期借地権を設定するには、書面によって、契約の更新および建物の築造による存続期間の延長がなく、買取請求をしないこととする旨の特約(3点セットの特約)を定めることが必要である。
- 普通借地から定期借地への切替えについては、借地人にとって不利な変更となるから、相応の合理的理由があり、当事者間で真に合意されたといえる場合であってはじめてその効力が認められる。相応の合理的な理由がないか、または当事者間で真に合意されたといえる場合でなければ、普通借地から定期借地への切替えは無効となる。

賃貸
相談

Vol.44

契約更新の際の保証人の追加

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所付、不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に『不動産賃貸管理業のコンプライアンス』『大改正借地借家法Q&A』（ともに にじゅういち出版）など多数。

Question



私の所有する賃貸アパートでは、必ず保証人をつけてもらっていますが、契約更新時期を迎え、保証人の方が高齢になられたので、新たに家賃保証会社と契約したいと思っています。ただし、現在の保証人の方は、賃借人に影響力のある方なので、その方にも保証人を続けていただきたいと考えています。

契約更新時に現在の保証人と格別の契約をしなかった場合でも、保証契約は継続していると考えてよいのでしょうか。また、更新の際に新規に保証会社に入ってもらった場合には、従来の保証人との契約は解除されたことになるのでしょうか。

Answer

賃借人のために保証人が賃借人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、更新後に生ずる賃借人の債務も、保証人は保証責任を負うというのが判例の見解です。

ですから、賃貸借契約を更新した場合には、保証人との間で何も契約をしていなくとも、原則として、保証人の責任は継続します。ただし、賃借人に滞納が発生しているのに、その事実を保証人に告げないまま、賃貸借を更新した場合は、保証人の責任はその更新がなされるまでの期間に限定されることになります。

また、新たに保証会社をたてた場合に、従前の保証人との保証契約が当然に解除されたものとみなされるわけではありません。単なる保証人の追加と考えることになります。なお、連帯保証人ではなく、単なる保証人となります。保証人が複数になった場合には、保証人の責任額は、保証人の頭数で分割されることになるので、保証人は必ず連帯保証とすべきです。

1. 更新後の期間における
保証人の責任

新規に賃貸借契約を締結する際には、賃貸借契約書に賃借人と保証人がともに押印しますが、更新の際には賃借人と賃借人との間で更新契約が交わされることが多いと思われ

ます。この場合、更新後の賃借人の債務について、更新後の契約に押印していない保証人は責任を負うのでしょうか。

最高裁の判例は、「期間の定めのある建物の賃貸借において、賃借人のために保証人が賃借人との間で保証契約を締結した場合には、反対

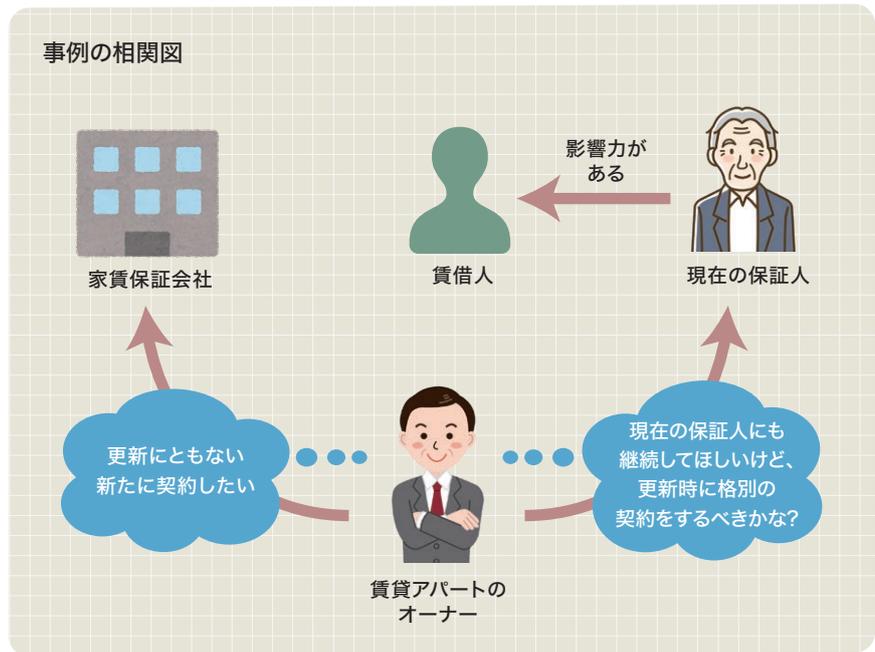
の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃借人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更

新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないものというべきである」との判断を示しました(最高裁平成9年11月13日 判時1633号81頁)。この最高裁の判例によって、特に一定期間だけ保証責任を負うという特約がない限り、更新後の契約書には貸貸人と賃借人が署名押印しただけで、保証人は何ら署名押印していないときでも、保証人の責任は継続するという解釈が確立しました。

2. 更新後に

保証人の保証責任が認められない場合

裁判所は、「保証人は更新後に生じた本件賃貸借に基づく債務についても責任があると解されるが、1回目の合意更新の後、賃借人が賃料を滞納しているのに、保証人に何らの連絡もなしに賃貸借契約が2回も合意更新されることは、社会通念上ありえず、保証人に予想外の不利益を負わせるものであることを理由に、保証人の責任を、賃料不払いのときから、2回目に合意更新をする時まで(約400万円の限度で請求が認められて



います)」との判断を示しています(東京地裁平成6年6月21日、判例タイムズ853号224頁)。

3. 保証人の追加

契約の更新時に保証会社と新たに契約しても、それにより、従前の保証人との保証契約が解除されたことになるわけではありません。保証人は1人でなければならないとの制限があるわけではないからです。したがって、既に保証人がいる場合に、新たに

別の保証人を立てることは有効に行うことができ、単なる保証人の追加であると考えられることになります。

なお、連帯保証人ではなく、単なる保証人がいる場合に、同じく単なる保証人を追加した場合には、民法456条により、それらの保証人がそれぞれ別個に保証契約を締結した場合でも、各保証人の責任額は頭数で割った金額しか責任を負わないこととなりますので、必ず、保証は連帯保証とすべきものと考えられます。

👉 今回のポイント

- 保証人は、特段の事情のない限り、原則として更新後の期間に生じた賃借人の債務についても保証責任を負う。
- ただし、賃借人が賃料を滞納しているのに、保証人に何らの連絡もなしに賃貸借契約を漫然と更新した場合には、2回目以降の更新後の期日については、保証人は保証人としての責任を負わないと解されている。
- 更新時に保証会社と新たに契約しても、それにより、従前の保証人との保証契約が解除されたことにはならず、単なる保証人の追加である。
- 保証人の追加は、連帯保証人ではなく、単なる保証人が追加され、複数となったのが単なる保証人である場合には、各保証人は責任額を頭数で割った金額しか責任を負わない。



相続 相談

Vol.16

「庭内神し」の敷地等の 相続について

コンパッソ税理士法人 税理士 若林 昭子

大学卒業後、弁護士秘書を経て税理士資格取得。平成15年東京税理士会登録。平成29年から現職。TKC東京都心会会員。(株)山櫻監査役、(一社)日本中小企業経営支援専門家協会理事を務める。



Question



自宅の庭に^{ほこら}祠と鳥居がありますが、祠とその附属設備である鳥居や、それらの敷地は相続税申告の際、どのように取り扱われますか。

Answer

1. 庭内神しとは

庭内神しとは、一般に、屋敷内にある神の社^{やしろ}や祠等といったご神体をまつ祀り、日常礼拝の用に供しているものをいいます。ご神体とは、不動尊、地蔵尊、道祖神^{こうしんとう}、庚申塔、稲荷等で、特定の者または地域住民等の信仰の対象とされているものをいいます。

2. 相続税法上の取扱い

墓所、霊びょうおよび祭具ならびにこれらに準ずるものは相続税法上の非課税財産と定められており、庭内神しや神棚、神体、仏像などは「これらに準ずるもの」として、相続税法上の非課税財産として取り扱われます。

3. 庭内神しの敷地の評価

以前は、この庭内神しのみが非課税財産の対象でしたが、国税庁は平成24年7月13日、庭内神しの敷地等

に関する相続税法上の取扱いを、庭内神し本体とその敷地等が密接不可分の関係である場合には、敷地等も一体の物として非課税財産とする取扱いを公表し、現在これに従った評価を行っています。

4. 庭内神しの敷地として認められる条件

庭内神しの敷地として非課税が認められる条件は、以下の3つとなります。

- ① 庭内神しの設備とその敷地、附属設備との位置関係や、その設備の敷地への定着性、その他それらの現況等といった外形
- ② その設備およびその附属設備等の建立の経緯・目的
- ③ 現在の礼拝の態様等も踏まえた上での、その設備および附属設備等の機能の面

前記3つのポイントから、庭内神しの設備と社会通念上一体の物として日常礼拝の対象とされているといつてよい程度に、密接不可分の関係にある相当範囲の敷地は、相続税法上非課税として認められます。

庭内神しの敷地として非課税が認められるためには条件があり、必ずしも「庭内神し＝非課税」というわけではありません。また、相続が間近に迫ってから庭内に地蔵や社、祠などを設置して、その土地を非課税にすることはできません。

5. 現地調査が必要

庭内神しの敷地の評価を行う場合には、現地でその周辺部分の距離を計測した後、図面を作成し、面積を算出する必要があります(図参照)。相続税の申告時に、税理士が現地調査をしていない場合には、評価の減額が行われていない可能性があるため、注意が必要です。

6. 相続税申告時の注意点

土地を所有されている方の相続税申告は、土地評価に精通した税理士

に依頼することが大切です。すでに相続税の申告が済んでいる方でも、評価を見直し、税務署に対し「更正の請求」を行うことで相続税の還付を

受けることができます。ただし、相続税の申告期限から5年以内という期限がありますので、注意が必要です。

図：相続税申告書に添付する図面
(中央の緑色部分が庭内神し部分地積)



イメージ

👉 今回のまとめ

- 墓所、霊びょうおよび祭具ならびにこれらに準ずるものとして、庭内神しは、相続税の非課税財産と定められている。
- 庭内神しの敷地として非課税が認められるためには条件があり、必ずしも「庭内神し＝非課税」というわけではない。また、相続が間近に迫ってから庭内に地蔵や社、祠などを設置して、その土地を非課税にすることはできない。
- 庭内神しの敷地の評価を行う場合には、現地でその周辺部分の距離を計測した後、図面を作成し、面積を算出することが必要である。
- 相続税の申告時に、税理士が現地調査をしていない場合には、評価の減額が行われていない可能性がある。
- すでに相続税の申告が済んでいる方でも、相続税の申告期限から5年以内であれば、評価を見直し、税務署に対し「更正の請求」を行うことで相続税の還付を受けることができる。



Vol.52

管理受託拡大戦略②

～マーケティング～

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。



以前から賃貸管理業務を行っていますが、賃貸仲介を基幹事業としてきたため、あまり管理戸数も増えず10年ほど700戸前後を横ばい状態です。このところ仲介事業の業績が思うように上がらないため、しっかりと管理事業をメインにできるように受託拡大をしていきたいと考えています。ただ、どこから着手をしたらよいのかわかりません。管理業務の内容も曖昧で、各スタッフごとにやるべき業務内容の認識に誤差が出ているように感じています。まずは、どこから着手をすればよいのかを教えてください。

Answer

管理受託を拡大するためには、「管理内容の明確化とメニュー作り」「マーケティング」「知識の強化」の3つが大きなポイントになります。前回の「管理内容の明確化とメニュー作り」に引き続き、今回は「マーケティング」について解説します。

1. 提案営業ツールを作る

管理内容を明確にし、管理メニュー（サービス内容）を明確にしたら、次は提案営業ツールを作成します。よく、口頭だけで提案をして、管理を受託する話を聞きます。しかしそれは、非常に危ういことをしているのです。いったんその時は双方が合意をして管理を受託することになるのですが、記憶はお互い曖昧なものです。「ここまでサービスでやると言ったはずだ!」「そこは有償で、無料ではできません!」などということに発展します。やがて、その担当者が退職などしてしまえば、問題はより複雑になってしま

うのです。当事者がいなくなって、オーナーの言うことを全面的に飲まなければならなくなってしまいうからです。

そうならないためにも、予め提案営業ツールを作成して、オーナーと管理会社（もちろん社内的にも）が合意した上で、「どこから・どこまでを・いくらでやる」のかを理解して物件をお預かりしたいものです。

管理受託の提案営業ツールは、わかりやすく言えば「営業パンフレット」です。会社案内と一緒にしているものでももちろんいいのですが、できるだけ専用の営業ツールがあった方がベターです。もちろん、パワーポイントなどで作ってもいいのですが、できれ

ばしっかりとしたプロに依頼したデザインで作りたいところです。たとえば、車を購入するときにパワーポイントで作られた資料でプレゼンされたら、皆さんはどう感じますか。購入しようと思うでしょうか。アパートやマンションは、車よりも高額な資産です。そのような大切なものをお預かりするのですから、できる限り、しっかりしたデザインで作り込んでほしいものです。まだ会社は小さいからパンフレットばかりよくしたら名前負けしてしまう、という発想は真逆です。会社はすぐには大きくできなくとも、パンフレットはしっかりしたものを今すぐ作れるのです。

パンフレットに入れるべき内容は、

「自社の強み」「管理メニュー」「業務全般」に加え、できれば会社としての管理をする「モットー」も明確にした方がよいでしょう。できれば社長など、トップの想いを文字化するとより信頼感が増します。

2. 販路拡大のための チャンネル活用

提案営業ツールが出来上がったから、様々な方法を使って「集客」を図ります。信頼度の高い媒体「新聞広告」に自社の管理のポイントを載せるのは一つの方法です。ただし、少しコスト高になります。それならば、自社の取り組みを記事にしてもらう「プレスリリース」を活用するのも一つの方法です。新聞の記者は常に記事を探しています。自社の取り組み等を無料で記事にもらえるように、常に新聞社とパイプを持つておくことが望ましいでしょう。

それから「セミナー」の活用は大変有用です。できる限り継続的に行いた

いものです。定期的にオーナーにとって価値のある情報を伝える場を提供することで、信頼度がグッと高くなります。できれば、本格的に受託を拡大する場合は隔月～毎月、安定期に入っても最低でも年1～2回程度は実施したいものです。

また、ブログなどを活用するのも、価値があります。『オーナーは年配の人ばかりだから、ホームページやブログなんて見ないよ』と言われる人が多いのですが、オーナーは年々、世代交代をしていきます。ブログなどの情報は消えることなくどんどん積み重ねられますから、その情報やノウハウは

Googleなどの検索エンジンから評価を受けることになります。すると、ブログが掲載されている自社のホームページが、検索順位でも上位に表示されることになるのです。

最終的には、「広告」も「セミナー」も、情報を知った人は自社の「ホームページ」にたどり着くことになります。ほとんどの不動産会社で、あまりホームページ内で管理のことに触れていません。しかしそれは、大きな機会損失を招いていることになります。ここまで内容を明確化したら、ホームページを大きく更新していくことを強くお勧めします。



セミナーのイメージ

管理メニュー例

MANAGEMENT FLOW

管理タイプ

プロパティマネジメントで安心経営をサポート。オーナー様のニーズに対応すべく、バリエーションに富んだ2つのタイプをご用意しました。



管理システム	通常プラン	楽々プラン
管理料	5%	7%
契約期間(自動更新)	2年	2年
入居促進業務	○	○
貸主代理契約業務	○	○
家賃等集金・出納業務	○	○
休日・営業時間外対応	不具合対応	○
退去時立会	○	○
敷金精算	○	○
各種工事発注・監理	原状回復工事・修繕、設備取替工事等	○
保険業務・保険事故対応	保険金請求サポート	○
定期巡回清掃	無償清掃	3,000円/月
敷地準対応	オーナー様負担	無償サービス
小修繕	オーナー様負担	工賃サービス
0円リフォーム	150万円以内	300万円以内

ご相談から管理業務開始まで



- ① ヒアリング / オーナー様のお悩みやお困りごとをご相談ください。
- ② 物件調査 / 建物やお部屋の状態などを確認します。
- ③ 入居状況確認 / 現在の入居状況やお家賃、契約状況などを確認します。
- ④ 打ち合わせ / オーナー様のご意向を確認しながら、管理タイプや範囲を決めていきます。
- ⑤ 契約 / 賃貸住宅管理業法に則り、重要事項の説明を行ったうえで管理委託契約を締結します。
- ⑥ 書類受領 / 管理業務を行う上で必要な賃貸借契約書等をお預かりします。
- ⑦ リーシング / 空室があれば適正なお家賃をご提案し、入居者の募集活動を行います。

MANAGEMENT SYSTEM

管理メニューベース/ の管理メニュー

オーナー様の賃貸経営をあらゆる面において支える、の管理メニューベースです。



01	リーシング 自社のリーシングチームが、迅速かつ効率よく募集活動を行います。各種ポータルサイトを利用しての募集も併せて行います。	08	明細送付 当月の料金についてわかりやすく詳細を記載した明細、確定申告用の年間収支一覧をお送りします。
02	申込受付 ペーパーレス、ITによる申込にも対応しています。	09	不具合対応 発生した不具合に迅速に対応するとともに、不具合の発生予防にも努めます。
03	入居審査 個人情報取得後に審査し、保証会社を利用した厳正なる審査を行います。	10	契約更新 入居管理、契約管理を行い、適切な更新業務を行います。
04	契約 法定正・ガイドラインに対応した契約内容で賃貸借契約を貸主代理の立場で締結します。	11	退去立会 退去時の室内状況と立会にて管理、原状回復工事の範囲をご提案します。
05	家賃集金 賃料、共益費、貯費、光熱費(個別契約を除く)等の請求と集金を行います。	12	工事発注管理 不具合による工事・原状回復工事など、オーナー様の指示の下、必要な工事を発注し管理、報告を行います。
06	督促 滞納時に大切な初期対応、保証会社への立替請求等を行います。	13	退去精算 国交省原状回復のガイドラインに則り、正確に迅速な精算を行います。
07	送金 礼金、家賃、その他回収金と、工事費等ご請求分を相殺し、当月分の送金を行います。	14	メンテナンス 各種法定点検、独自の建物点検等を行い、建物の価値を守ります。中長期修繕計画のご提案もいたします。



労務 相談

Vol.8

企業に求められている 労働時間の把握・管理方法とは

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、社労士法人ユ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。



現在、タイムカードを用いて打刻をさせていますが、打刻ルールを明確にしていなため、出勤時に打刻する者、業務開始時に打刻する者など、人により異なる状況です。この度、勤怠システムの導入を検討していますが、システム導入時の留意点や労働時間管理における使用者の責務について教えてください。

Answer

単に1日何時間働いたかを把握するだけでは足りず、使用者がみずから現認する、または客観的な記録を基礎とするなどして、労働者の労働日ごとの始業・終業時刻を確認し、適正に記録する必要があります。また、過重労働による健康障害を防ぐための「労働時間の状況の把握」が求められています。

労働時間に関する規定

労働時間に関する法規定として労働基準法(以下「労基法」)がありますが、実は労基法では労働時間の考え方について明確にされておらず、以下のような内容となっています。

労働基準法第32条(労働時間)

①使用者は、労働者に、休憩時間を除き1週間について40時間を超えて、労働させてはならない。

②使用者は、1週間の各日については、労働者に、休憩時間を除き1日について8時間を超えて、労働させてはならない。

判例にみる労働時間の定義

労基法を補うかたちで労働時間の概念に関する判例(三菱重工業長崎造船所事件)があり、この判例では、労基法上の労働時間とは「労働

者が使用者の指揮命令下に置かれている時間をいい、労働基準法上の労働時間に該当するか否かは、労働者の行為が使用者の指揮命令下に置かれたものと評価することができるか否かにより客観的に定まるものであって、労働契約、就業規則、労働協約等の定めのかんにより決定されるべきものではない」として、解釈の明確な基準を示しております。労働時間に該当するか否かは実態で判断されますが、労働時間の取扱いについて、一般的には図表1のように区分されます。

労働時間の適正な把握とは

2017年1月に「労働時間の適正な把握のための使用者向けのガイドライン」が策定され、使用者の講ず

べき措置が示されました。

(1) 始業・終業時刻の確認・記録

使用者には労働時間を適正に把握する責務があることから、労働時間を適正に把握するため、労働者の労働日ごとの始業・終業時刻を確認し、適正に記録することを求めており、1日何時間働いたかを把握するのでは不十分であるとしています。

(2) 始業・終業時刻の確認および記録の原則的な方法

本ガイドラインでは、原則的な記録方法として以下の2つを示しています。

- 1 使用者または労働時間管理を行う者が、みずから現認することにより確認すること
- 2 タイムカード、ICカード、パソコンの使用時間の記録等の客観

的な記録を基礎として確認し、適正に記録すること

使用者みずからの現認またはタイムカード等の客観的な記録に基づく方法を原則としながら、例外的な方法として、労働者による「自己申告制」を認めています。ただし、自己申告制を採用する際には、自己申告により把握した労働時間と、入退場記録、パソコンの使用時間・PCログ、メールの送受信履歴等から把握した在社時間との間に著しい乖離がある場合、実態調査を実施し、労働時間の補正をするなどの措置を講ずることとしている点に留意する必要があります。客観的記録と労働時間との関係性について、図表2のように整理できます。

なお、労働時間の適正な把握は、未払い賃金・サービス残業の発生防止を目的としていることから、対象労働者は、労基法第41条適用者(管理監督者、監視断続労働者、高度プロフェッショナル制度対象者等)およびみなし労働時間制対象者を除く全ての労働者とされています。

労働時間の状況の把握とは

長時間労働やメンタルヘルス不調により、健康リスクが高い状況に

図表1 労働時間の取扱い

原則として労働時間となるもの	原則として労働時間とならないもの
<ul style="list-style-type: none"> ・営業所・事務所間の移動時間 ・指定された制服・作業着への着替えの時間 ・参加義務の体操時間、清掃時間等の準備時間 ・業務命令で参加する研修時間(強制参加) ・特殊健康診断の受診時間 	<ul style="list-style-type: none"> ・出張先への移動時間(自宅～出張先、出張先～自宅) ・ゴルフ・飲食等の接待時間 ・懇親目的の飲み会の時間(歓送迎会、忘年会等) ・自己啓発を目的とした研修時間(任意参加) ・一般健康診断の受診時間

図表2 客観的記録と労働時間との関係性

記録の種類	労働との関係性が強まる要素
パソコン	<ul style="list-style-type: none"> ・PCを使用しない業務はほとんどない ・作業開始時にログイン、終了時にログオフしている ・会社のデスクトップPCを利用している
メール履歴	<ul style="list-style-type: none"> ・会社・事業場からのみメール送信が可能 ・業務終了時に報告メールを送信するルール
シフト表	<ul style="list-style-type: none"> ・シフト以外の業務はほとんどない ・シフト以外の業務が発生した場合には、その都度シフト表に時刻等を記載している

ある労働者を見逃さないようにするため、医師による面接指導が確実に実施されるよう労働者の健康管理が強化され、労働時間の状況を把握することが義務となりました(改正労働安全衛生法)。

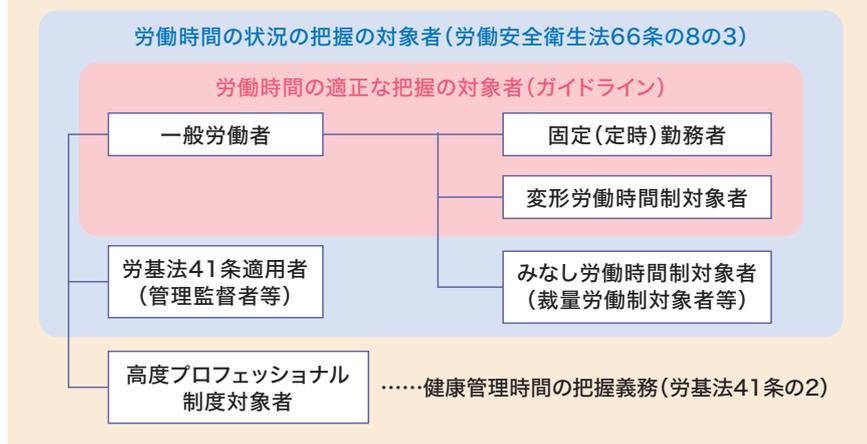
「労働時間の状況の把握」とは、労働者の健康確保措置を適切に実施する観点から、労働者がいかなる時間帯にどの程度の時間、労務を提供し得る状態にあったかを把握する

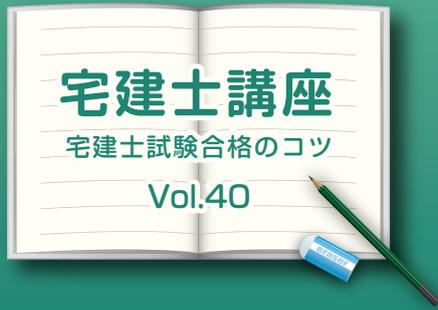
ものとされています。なお、労働時間の状況の把握は、健康管理を目的としていることから、対象労働者は、高度プロフェッショナル制度対象者を除く全ての労働者(管理監督者、みなし労働時間制対象者、派遣労働者等を含む)とされています(図表3)。

最後に

クラウド上の勤怠管理システムを利用した労働時間の把握・記録方法が普及していますが、これらを利用する場合でも、労働者がみずから始業・終業時刻を入力する形式(自己申告制)は、前述した例外的な方法に該当しますので、ご注意ください。昨今は、入退館記録やPCログと連結し、当該記録を始業・終業時刻とするシステムも登場しているようです。

図表3





権利関係

～民法(不法行為)～

不法行為は、本試験において3年に2回くらいのペースで出題されており、受験対策上、重要な論点の1つです。今回は、不法行為の問題において、出題されやすいポイントを学習していきます。しっかりとマスターしてください。

1. 不法行為の効果に関するポイント

- (1) 損害賠償…………… 被害者は加害者に対して損害賠償を請求できますが、損害には、財産的損害・精神的損害のみならず、法人の名誉毀損によって生ずる非財産的損害も含まれます。
- (2) 損害賠償請求権の発生時期…………… 損害賠償請求権の発生時期は、損害発生時です。したがって、被害者が賠償請求をしなくても、損害が発生した時から直ちに履行遅滞が生じ、遅延利息のカウントが始まります。
- (3) 過失相殺…………… 不法行為による損害賠償請求において、被害者側に過失があるときは、裁判所は損害賠償の額を定めるにあたりその過失を考慮して、賠償額の減額等を行うことができます。なお、過失相殺をするかどうかは、裁判所の裁量に任されることに注意してください。
- (4) 損害賠償請求権の消滅時効…………… 不法行為による損害賠償請求権は、被害者またはその法定代理人が損害および加害者を知った時から3年(人の生命または身体を侵害する不法行為の場合は5年)、不法行為の時から20年で消滅します。

2. 使用者責任

他人に使用される者(被用者)が使用者の事業の執行について第三者に損害を加えた場合、使用者および使用者に代わって事業を監督する立場にある者も、その損害を賠償する責任を負います。



- ① 使用者の責任は、使用者が被用者の選任およびその事業の監督について相当の注意をしたとき、または相当の注意をしても損害が生ずるべきであったときは、責任を免れることができます。
- ② 使用者が被害者から請求されて、損害賠償金を支払った場合、使用者は、被用者に対して求償できます。ただし、使用者から被用者の求償において、支払った賠償金の全額の請求は必ずしも認められず、損害の公平な分担という観点から、一定額に制限されることがあります。
- ③ 被用者が損害賠償金を支払ったときに、使用者に対して求償することは、原則として認められません。

3. 責任無能力者の監督者の責任

他人に損害を与えた者が責任無能力者であった場合、その者を監督する義務のある者が損害を賠償する責任を負います。ただし、監督義務者が注意を怠っていなかったときは、責任を免れることができます。

責任能力とは、行為の結果を理解して、責任をわかまえることのできる能力のこと。未成年者でも13才ぐらいから責任能力があるとされています。

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. 注文者の責任

注文者は請負人がその仕事について第三者に損害を加えた場合、原則として損害賠償責任を負いません。ただし、注文または指図に過失があったときには、自己の責任を負います。

5. 土地の工作物責任

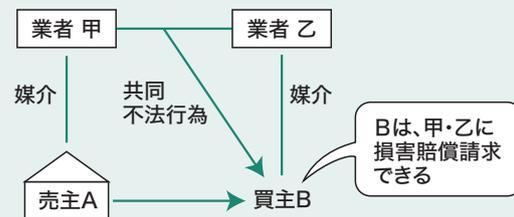
土地の工作物責任とは、土地の工作物の設置・保存に瑕疵があり、それによって他人に損害を与えた場合をいいます。土地の工作物についての責任は、第一次的には占有者が負いますが、占有者が免責事由を立証すれば、第二次的に所有者が責任を負います。

占有者は、損害の発生を防止するのに必要な注意を払ったときは免責されますが、所有者にはこのような免責事由がなく、無過失責任を負います。

6. 共同不法行為

数人が共同して不法行為をした場合に、被害者の救済を厚くするために責任者の範囲を拡張し、その責任を連帯債務と同様の債務としました。

たとえば、売主Aおよび買主Bがそれぞれ別の宅地建物取引業者甲・乙に媒介を依頼し、甲・乙が共同して媒介を行った場合において、甲・乙の共同不法行為により買主Bが損害を受けたときは、買主Bは依頼した業者乙のみでなく売主Aが依頼した業者甲に対しても損害賠償を請求することができます。



論点の確認と知識の定着を

問題を解いてみよう！

【Q1】 Aが、その過失によりB所有の建物を取り壊し、Bに対し不法行為による損害賠償債務を負担した。Aの損害賠償債務は、BからAへの履行の請求があった時から履行遅滞となり、Bは、その時以後の遅延損害金を請求できる。(H12 問8)

【Q2】 Aが1人で居住する甲建物の保存に瑕疵があったため、甲建物の壁が崩れて通行人Bがケガをした。Aが甲建物を所有している場合、Aは甲建物の保存の瑕疵による損害の発生を防止に必要な注意をしたとしても、Bに対して不法行為責任を負う。(R3 問8)

こう考えよう！<解答と解き方>

Answer 1



【解説】 期限の定めのない債務は、債権者が請求した時から履行遅滞となるのが原則ですが、不法行為による損害賠償債務は、損害発生時から履行遅滞となり、遅延損害金が生じます。

Answer 2



【解説】 土地の工作物の設置・保存の瑕疵による損害について、その工作物の所有者は、損害の発生を防止するのに必要な注意をしていても、責任を免れることはできません。



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.16

宅建業取引の利益の分配合意と 無免許営業・名義貸しに関するトラブル

令和3年6月29日、最高裁において、無免許営業・名義貸しに関する判決がありました。無免許営業・名義貸しは重大な宅建業法違反であり、重い刑事罰が定められています。思い違いや理解不足によって当該違反行為を行ってしまうことがないように注意をお願いします。

トラブル事例から考えよう

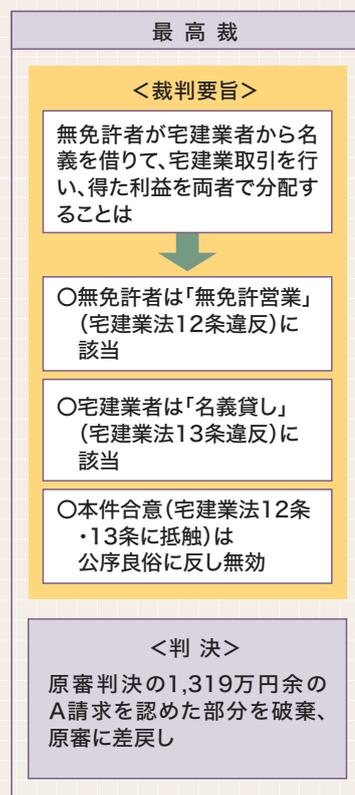
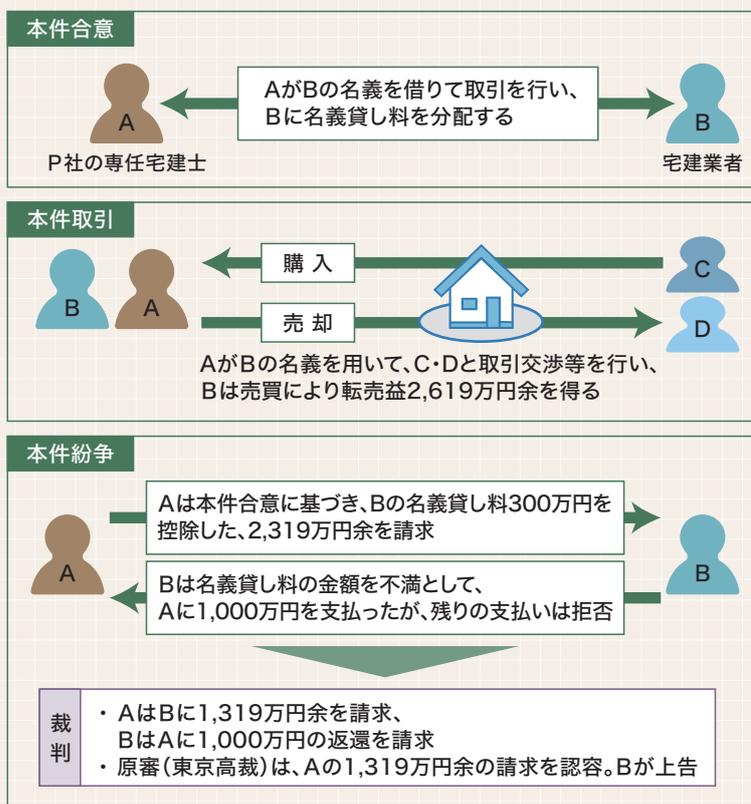
〈事例〉 AがBの名義を借りて宅建業取引を行った収益の分配を争い、最高裁で利益分配合意は無免許営業・名義貸しに抵触し無効とされた

【最高裁 令3・6・29 裁判所ウェブサイト】

A (P社の専任の宅建士)とB (宅建業者)は、Aが仲介業者から紹介を受けた本件不動産について、Bの名義を用いて購入と売却を行い、Bに名義貸し料300万円を分配する合意(本件合意)を行いました。

Aは、Bの名義で、本件不動産の購入・転売を行い、得られた収益2,619万円余について、本件合意に基づき2,319万円余の支払いをBに求めました。しかしBは、名義貸し料が300万円とされたことに納得ができず、Aに1,000万円を支払いました。

AはBに残余の1,319万円余の支払いを求め訴訟。一方Bは、Aの請求に法的根拠がないとして、支払った1,000万円の返還を求め反訴しました。控訴審がAの請求を認めたためBが上告しました。



01 無免許営業・名義貸しは重大な宅建業法違反

宅建業法は、購入者等の利益の保護と不動産流通の円滑化を図るため、宅地建物取引業を行う者について免許制度を実施し、不適格な業者を排除しています。そして、免許制度担保のため無免許営業、および、無免許営業の潜脱行為となる名義貸しは重大な違反行為として、宅建業法では最も重い罰則規定を設けています。

しかし、本件事案のA・Bは、ともに宅建業法に精通する宅建士の資格者ですが、無免許営業・名義貸しを行い、その利益分配を巡って裁判までしています。また、当機構の電話相談でも、宅建業者や宅建士の方から、無免許営業や名義貸しに抵触するような事業方法の相談を受けることがあり、意外にも、宅建業実務に従事されている方において「無免許営業・名義貸しが重大な違法行為にあたる」ことの認識が十分されていない(されにくい)のではないかと懸念されるところがあります。

宅建業者におかれては、いま一度、本判例などを参考に、無免許営業、名義貸し、無免許営業幫助に該当するケースについて確認をしていただき、従業員の方に対しても注意喚起をしておいていただくことが勧められます。

02 本判例の要旨と参考点

本判例の、無免許者が宅建業者から名義を借り、当該名義によって取引による利益を両者で分配する合意をして行う取引は、

- ①名義を借りて宅建業取引を行った無免許者は、業法12条1項(無免許営業)違反に該当名義を貸した宅建業者は業法13条1項(名義貸し)違反に該当
 - ②本件合意は、業法12条1項及び13条1項の趣旨に反するもので、公序良俗に反し無効
- の判断と、高裁のAの1,319万円余の請求を認めた部分を破棄した判決は参考になると思われます。

※ 本件はその後和解された。なお、名古屋高判 平23・1・21は、名義貸し業者より無免許者への請求について、裁判上行使することが許されない性質のものとして棄却している

03 名義貸しにならないために

業務提携が、実質、名義貸しである事案も見られます。利益分配合意が、名義貸し(無免許営業)と判断されるものとして、下記の裁判例もありますので、思い違い等によって名義貸し行為とならないための参考にさせていただけたらと思います。

(参考)無免許営業・名義貸し事例

①名古屋高判 平23・1・21 RETIO82-176



Bは宅建業務の従業者としてAを登録
AはBの名義にて宅建業取引を行い、
成約した場合の収益はAが80%、Bが20%、
所要経費はAが負担する。



②東京高判 平19・2・14 RETIO80-148



Aがアパート借主の募集、勧誘等を行い、
契約の場合は、Bが媒介を行い、
AはBから媒介手数料60%を受領する



【宅地建物取引業法 一部抜粋】

※ 宅地建物取引業免許

(無免許事業等の禁止)

第12条 第3条第1項の免許※を受けない者は、宅地建物取引業を営んではならない。

2 第3条第1項の免許を受けない者は、宅地建物取引業を営む旨の表示をし、又は宅地建物取引業を営む目的をもって、広告をしてはならない。

(名義貸しの禁止)

第13条 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に宅地建物取引業を営ませてはならない。

2 宅地建物取引業者は、自己の名義をもって、他人に、宅地建物取引業を営む旨の表示をさせ、又は宅地建物取引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。

(罰則)

第79条 次の各号のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- ① 不正の手段によって第3条第1項の免許を受けた者
- ② 第12条第1項の規定に違反した者
- ③ 第13条第1項の規定に違反して他人に宅地建物取引業を営ませた者
- ④ 略

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
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.40

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編⑩～

周辺環境の心理的瑕疵の 関係法令について

周辺環境の心理的瑕疵については、宅建業法のグレーゾーンに含まれるものが多く、不動産トラブルや消費者クレームが発生しやすいことから、契約準備段階での重要事項説明としての説明義務違反を求める紛争事例が多く存在します。周辺環境の心理的瑕疵は、環境基本法に基づくものも多いため、関係法令を一度整理しておく必要があります。

環境基本法における 7大公害

環境基本法における7大公害とは、

- ①大気の汚染
- ②水質の汚濁
- ③土壌の汚染
- ④騒音
- ⑤振動
- ⑥地盤の沈下
- ⑦悪臭

であり、事業場等からの公害の基準を定めて、法令制限があります。

1. 大気の汚染は、大気汚染防止法に基づき、アンモニア等の28種の特定物質を定め、特定施設からの排出基準があります。「近隣に、ごみ焼却施設があり、排気口が近い」といった紛争があります(ポイント1)。

2. 水質の汚濁は、水質汚濁防止法により、カドミニウム等の28種の有害物質を定め、特定事業場から排出される水の排出および地下に浸透する水の浸透を規制するために、排出制限があります。「ドライクリーニング店

からの有害物質(テトラクロロエチレン等)の排出で、地下水が汚染されていた」といった紛争があります。

3. 土壌の汚染は、土壌汚染対策法により、カドミニウム等の26種の特定有害物質の、土壌含有量、土壌溶出量等の基準の定めがあります。平成22年3月5日には、自然由来の砒素、鉛、ふっ素、ほう素により汚染された土壌についても、法の対象となりました。基準値未満でも、「微量ですが、土壌に砒素が含まれていた」と紛争があります。

4. 騒音は、騒音規制法により、特定施設を設置する工場または事業場が発生する騒音が、敷地の境界線上の大きさの許容限度を規制しています。昼間、夜間その他の時間の区分および区域の区分ごとに基準があります。「隣地の工場騒音がうるさい」といった紛争があります。

5. 振動は、振動規制法により、特定工場等が発生する振動が敷地境界線上における大きさの許容限度を規

制しています。市区町村において条例で定めることができます。「道路交通振動」も規制対象です。「国道の自動車交通による振動がひどい」といった紛争があります。

6. 地盤の沈下は、地盤の沈下の原因となる地下水、天然ガス、温泉水等の採取、事業者等の揚水量の規制があります。大量の採取や揚水により、過去に、年間20cmの地盤沈下が発生した地域もあり、社会問題になった時代があります。

7. 悪臭は、悪臭防止法により、アンモニア等の22種の特定悪臭物質が定められ、排気口または敷地境界線上において、品目ごとに規制があります。畜産農場等からのアンモニア等による悪臭の規制基準は、市区町村において条例により定めることができます。「季節により、遠方の畜産農場から出る糞尿の臭気は悪臭だ」といった紛争があります。

以上の7大公害については、以下のような説明・確認をしておくことが

大切になります。

「周辺環境の心理的瑕疵の範囲は、法令等の基準値がある場合は、規制基準値未満のものは含まれないということを、互いに確認しました」(ポイント2)

環境基本法以外の自然環境

環境基本法以外の自然環境では、おおむね、眺望・景観・日照・通風等があります。

1. 眺望・景観は、法令による定めがある場合を除き、眺望権や景観

権は、眺望利益や景観利益を超えて存在しません(最高裁)。これを権利とするためには、景観法に基づく景観条例等の法規制を定める必要があります。

2. 日照・通風は、建築基準法の日影規制は「日影を規制するもの」ですが、「日照を確保する」ための「中高層建築物の建築に係わる紛争の予防と調整に関する条例」等を定めている市区町村は多数あります。この規制が条例ではなく単なる指導や要綱の場合は、法規制ではありません。この場合、現時点において享受してい

る日照・通風は、「眺望・景観」の利益と同じく、取引開始時点で享受されている利益にとどまり、将来的に保証された権利ではありません。

そのため、当事者合意の書面には、以下のような説明をしておくことが大切になります。

「物件周辺の眺望・景観・日照・通風等の自然環境に対する個人的満足度は、人それぞれ異なるため、売主は、あえて特段の説明を致しません。買主ご自身の五感で、現地にて実地検分の上、ご確認してください」

ポイント1

ゴミ焼却施設等は、大気汚染防止法に基づき、ばい煙発生施設として、アンモニア等の28種の特定物質のばい煙量、ばい煙濃度の排出基準に適合しないばい煙の排出を規制しています。しかし、基準値未満であっても、心理的瑕疵の有無で紛争が起きます。あらかじめ、基準値未満については、法令上の許容範囲として合意しておくことがポイントです。



ポイント2

都道府県知事は、悪臭防止法に基づき、畜産農場等から発生する硫化水素、アセトアルデヒド等の特定悪臭物質について、事業場敷地の境界線の地表における排出基準、当該施設の排出口における排出基準を定めなければならない、としています。しかし、基準値未満でも、「においがたまらない」といった苦情もあります。「法令基準値未満の際の心理的瑕疵の有無の当事者合意」は、必要になります。



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5月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	株式会社 アールエスホーム	
	函館市	株式会社 アサヒ商材	
	函館市	株式会社 グリーンヴィレッジ	
	札幌市	株式会社 札幌不動産	
	札幌市	株式会社 ツバキ不動産	
	札幌市	株式会社 コミノア	
	札幌市	REPLUS 合同会社	
岩手県	一関市	株式会社 技建	
宮城県	仙台市	SDSS 株式会社	
	仙台市	株式会社 ケー・シー評価システム	
	仙台市	株式会社 サステナライフ森の家	
	仙台市	株式会社 スリー・R・H	
	石巻市	不動産の窓口 株式会社	
秋田県	横手市	合同会社 ホットリベア	
福島県	郡山市	株式会社 Life's	
栃木県	那須塩原市	株式会社 金剛	
	栃木市	株式会社 POSSE	
群馬県	高崎市	株式会社 さとり	
	高崎市	リトリル 株式会社	
埼玉県	東松山市	株式会社 アイムホーム	
	さいたま市	コーヨージャパン 合同会社	
	川口市	早乙女・高山不動産 株式会社	
	東松山市	株式会社 といと不動産	
	加須市	株式会社 ヒットストック	
	ふじみ野市	株式会社 BLAZEWORK	
	入間市	株式会社 宝英トラスト	
	川越市	株式会社 未来家	
	坂戸市	株式会社 ランド計画	
	千葉県	館山市	株式会社 安房リゾート
佐倉市		純華 株式会社	
千葉市		株式会社 太陽建築	
富里市		株式会社 東葉建設工業	
千葉市		株式会社 ファイナシヤルプランナーズ花園	
流山市		みののハウジング 株式会社	
東京都		千代田区	株式会社 Ark Wealth Management
		足立区	株式会社 アイプロホールディングス
	豊島区	AXES 株式会社	
	練馬区	株式会社 アゼロマネージングアンドワークス	
	豊島区	アップスター 合同会社	
	東村山市	株式会社 ウィズケアメディカル	
	中央区	株式会社 Wind Era	
	足立区	株式会社 Agent	
	渋谷区	えかく 株式会社	
	荒川区	S. ステップ 株式会社	
	渋谷区	EbisuRealty 株式会社	
	千代田区	株式会社 fcfs	
	千代田区	エムズアップ 株式会社	
	町田市	株式会社 M'sコーポレーション	
	中央区	株式会社 LMN	
	港区	株式会社 エンドウ商会	
	千代田区	株式会社 KAI測量	
	中央区	キャピタル・ブラザーズ 株式会社	
	新宿区	株式会社 グッドコムナビ	
	渋谷区	株式会社 クレアトライブ	
港区	合同会社 ケイエスリアル		
葛飾区	株式会社 CASE		
八王子市	株式会社 cocoro不動産		
杉並区	株式会社 サクシードコーポレーション		

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	あきる野市	株式会社 Gen'Z
	千代田区	株式会社 藤原設計事務所
	江戸川区	株式会社 シヤインホーム
	足立区	順栄貿易 合同会社
	文京区	Zingle 株式会社
	渋谷区	株式会社 スターホールディングス
	江戸川区	合同会社 関口不動産管理
	葛飾区	普一商事 株式会社
	港区	株式会社 SENSE
	豊島区	匠建興 株式会社
	杉並区	株式会社 DANTI
	渋谷区	テックフライヤー 株式会社
	中央区	富吉開発 株式会社
	千代田区	株式会社 智コーポレーション
	豊島区	株式会社 トレリア不動産
	福生市	株式会社 華菱
	港区	株式会社 ビービービー
	港区	株式会社 HISABATA
	中央区	株式会社 ファイン都市開発
	足立区	株式会社 fudosan technologies
	大田区	Prime Residential 合同会社
	中央区	株式会社 BLANCOS
	江戸川区	合同会社 ママンホーム
	台東区	株式会社 マルティオ
	台東区	株式会社 益希
	練馬区	ミヤエステート 株式会社
	新宿区	大和コンサルティング 株式会社
	板橋区	株式会社 ラクシア
	大田区	株式会社 REACH
	新宿区	株式会社 リノベーション・インターナショナル
	新宿区	株式会社 Lelien
	新宿区	株式会社 令治不動産
神奈川県	藤沢市	IMDi 株式会社
	横浜市	株式会社 アドワン・ホーム
	横浜市	株式会社 andarchi
	横浜須賀野	ヴェセル 株式会社
	横浜市	オネスト 株式会社
	横浜須賀野	Kadokura uniques 株式会社
	藤沢市	株式会社 クラウドリアルエステート
	川崎市	株式会社 JOHN'S OFFICE
	川崎市	株式会社 せいじつリアルエステート
	川崎市	株式会社 TONBI
厚木市	株式会社 プランニング・ハート	
横浜市	yamaco 株式会社	
小田原市	有限会社 ライフサーブ	
富山県	中新川郡	絶景不動産
	黒部市	TOMORI
山梨県	甲斐市	大日 株式会社
	甲府市	ほりかわ不動産 株式会社
静岡県	浜松市	株式会社 CMC
	伊東市	南伊東リゾート
愛知県	名古屋市中区	株式会社 九番館
	名古屋市中区	株式会社 桜デザイン
	尾張旭市	株式会社 タチ基ホーム
	愛西市	株式会社 ティーエムトラスト
	一宮市	株式会社 ノリトラスト
	長久手市	株式会社 堀場測量設計
滋賀県	大津市	株式会社 DAISHIN

都道府県	市区町村	商号名称
滋賀県	大津市	株式会社 ハウスマイリー
京都府	京都市	株式会社 キズナホーム
	長岡京市	株式会社 ファンホーム
	大阪府	東大阪市
大阪府	大阪市	株式会社 アビリティ
	大阪市	株式会社 e-プロフィ
	大阪市	株式会社 一誠
	大阪市	株式会社 イタダガワ工務店
	大阪市	エイリアルエステート 合同会社
	河内長野市	K's不動産
	大阪市	進成プロパティ 株式会社
	大阪市	株式会社 スタートライン
	大阪市	有限会社 Smiscle
	大東市	清和住創 株式会社
	堺市	セブンホーム 株式会社
	大阪市	semp 合同会社
	大阪市	株式会社 TKI設計
	大阪市	株式会社 テラ
	大阪市	BST不動産 株式会社
	大阪市	ビッグ総合開発 株式会社
	大阪市	株式会社 Best Plan
大阪市	マルタカ住建 株式会社	
東大阪市	株式会社 優工業	
大阪市	株式会社 room	
大阪市	レッドブライト 株式会社	
兵庫県	神戸市	株式会社 耀理不動産
	神戸市	株式会社 クレド
	明石市	株式会社 SHIN
	神戸市	山崎建設 株式会社
島根県	出雲市	株式会社 グロティアエステート
	出雲市	株式会社 トガノホーム
	仁多郡	株式会社 安部建設
岡山県	倉敷市	彩楓 株式会社
	岡山市	むろ不動産 株式会社
	倉敷市	株式会社 ONE・TEAM
広島県	広島市	株式会社 馬上興産
	広島市	株式会社 LA VIE HOME
愛媛県	松山市	イチロクホーム 株式会社
福岡県	宗像市	井田・菅原宅建 合同会社
	福岡市	デギルクリエイティブ 株式会社
	福岡市	Modems Connect
	福岡市	株式会社 RodeoDesignWorks
佐賀県	佐賀市	株式会社 サンワ環境
長崎県	大村市	セントラル開発 株式会社
	大分県	中津市
宮崎県	宇佐市	徳田産業 株式会社
	宮崎市	アシストホーム
鹿児島県	日向市	有限会社 高山建設
	宮崎市	不動産ant 株式会社
	鹿児島市	株式会社 エース不動産
沖縄県	鹿児島市	有限会社 すまいるランド
	沖縄市	株式会社 ace estate
沖縄県	浦添市	株式会社 おきのこ不動産
	那覇市	株式会社 きよしん家不動産
	宮古島市	That's Valuemen in Miyako 株式会社
	中頭郡	合同会社 七瑚

5月末正会員: 34,315 従たる事務所: 3,997

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。

新設住宅着工戸数・2022年4月

7.6万戸で14カ月連続増 分譲住宅は直近10年で最高水準

国土交通省は5月31日、2022年4月の建築着工統計調査報告を発表した。それによると、新設住宅着工戸数は7万6,179戸（前年同月比2.2%増）で、14カ月連続の増加となった。持ち家は減少したが、貸家および分譲住宅が増加したため。このうち分譲住宅はマンション、戸建ての増加により、直近10年間（4月分）では最も高い水準となった。

4月の新設住宅着工床面積は612万5,000㎡（同1.0%増）で13カ月連続の増加。また、季節調整済年率換算値は88万3,000戸（前月比4.7%減）で、3カ月ぶりの減少となった。

利用関係別で見ると、持ち家は2万1,014戸（前年同月比8.1%減）で5カ月連続の減少となり、直近10年間では最低水準となった。同省住宅局は「一部事業者からは、今年に入りオミクロン株の流行により商談機会の減少につながったとの声を聞く」と説明。コロナ禍による影響が続いている点を指摘した。

貸家は2万9,444戸（同2.1%増）で14カ月連続の増加。このうち民間資金による貸家は2万7,161戸（同4.2%増）で15カ月連続の増加となった。

分譲住宅は2万5,199戸（同12.1%増）で3カ月連続の増加となり、直近10年間では最も高い水準となった。このうちマンションは1万2,685戸（同17.7%増）で3カ月連続の増加。また、戸建ても1万2,448戸（同7.4%増）で12カ月連続の増加と好調を維持した。

同省統計調査室は、一部事業者へのヒアリング結果として、「分譲戸建てについては、土地の仕入れの強化と販売の好調さが続いているという。分譲マンションも昨年4月に比べて大規模な案件が多かったため」と説明している。

都市部は1年ぶり5,000戸超

4月 マンション着工数

国土交通省の調査によると、都市部（東京23区、名古屋市、大阪市）の4月分譲マンション着工戸数は5,324戸で、前年同月比5.9%増となった。都市部の合計が5,000戸を超えたのは2021年4月以来。東京23区は2,796戸（前年同月比9.3%減）と減少した一方、名古屋市が1,031戸（同61.1%増）、大阪市が1,497戸（同14.7%増）とそれぞれ前年同月を大きく上回ったため。

内訳を見ると、東京23区の中で着工が多かったのは足立区（573戸）や目黒区（224戸）、品川区（212戸）など。計13区で100戸以上の着工が見られた。着工の多かった名古屋市では、特に中心部のシェアが高かった。

（『住宅新報』2022年6月7日号より抜粋・編集）



愛知県本部

REPORT

愛西市と空家等対策に関する協定を締結

令和4年1月17日(月)、愛西市役所において、愛西市と空家等対策に関する協定締結式を行いました。

この協定は、愛西市および愛知県本部が相互に連携・協力し、空き家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・活用等の空き家等に関する対策を推進することを目的としています。

同様の協定は愛知県内の自治体等で7例目となりました。



左から、山田部長、日永市長、萩原本部長、渡邊副本部長、森名西支部長



左から、日永市長、萩原本部長(愛西市役所にて)



締結の様子

REPORT

知多市と空家等対策の推進に関する協定を締結

令和4年2月2日(水)、知多市役所において、知多市と空家等対策の推進に関する協定締結式を行いました。

この協定は、知多市および愛知県本部が相互に連携および協力し、空家等の発生の未然防止、管理の適正化、流通・活用等の空家等に関する対策を推進することで、良好な生活環境の保全および安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的としています。

同様の協定は愛知県内の自治体等で8例目となりました。



左から、久野事務局長、加藤理事、林副本部長、萩原本部長、宮島市長、立川副市長、長谷川副市長



左から、萩原本部長、宮島市長(知多市役所にて)



締結の様子

埼玉県本部

材木座BEACH倶楽部と提携

この度、鎌倉 材木座海岸の「材木座BEACH倶楽部」様のご厚意により、海の家の使用料を10%の割引にさせていただけることとなりました。材木座海岸は、鎌倉市にある静かで安心安全なビーチです。周辺には、高德院(鎌倉大仏)をはじめ魅力的な観光スポットが盛りだくさんです。

関東近県のみならず、全国の全日会員が利用できます。

ぜひこの機会に、ご家族で、ご友人と、会社の慰安旅行で、この夏を思いっきり楽しみませんか！

*QRコードより、チケットを印刷の上、ご持参ください。



今年の夏は！
海へ行こう!!
全日本不動産協会 会員様
海の家 使用料(シャワー他)10%OFF
鎌倉 材木座海岸
「材木座BEACH倶楽部」

所属地方本部	東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・その他()
会社名	
代表者氏名	参加人数
	参加者氏名

*参加者氏名欄に氏名を記入し、お持ち帰りください。印刷後、お持ち帰りください。

！協会からのお知らせ Information

令和4年春の褒章

令和4年春の褒章が4月19日(火)に閣議決定され、計708名が受章しました。国土交通省は29日(金)付けて褒章受章者を発表。全日本不動産協会・不動産保証協会からは、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により、石田宣明 全日本不動産協会常務理事(大分県本部本部長)が黄綬褒章を受章されました。

今回も新型コロナウイルス感染症のまん延防止により、皇居での伝達式が行われなため、6月9日(木)、全日会館理事長室にて、秋山理事長より伝達がなされました。



石田宣明 全日本不動産協会常務理事



理事長室での伝達式の様子
(左:秋山理事長、右:石田常務理事)

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7月号
令和4年7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



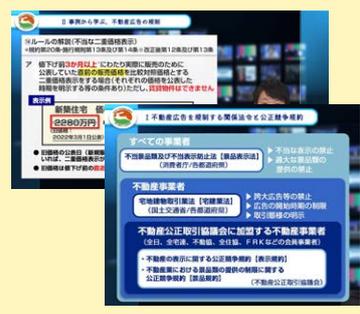
ラビーネットログイン

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

- 法規・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、専門家がわかりやすく説明します。
- 行政機関からの連携・告知**
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。
- 法令改正情報**
施行された法令だけでなく、これから施行される法令にも先取りしてお伝えします。改正に伴うポイントや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。
- 不動産業界の手引**
不動産関係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!

