

8

AUGUST  
2022

[特別レポート]

## 公益社団法人 不動産保証協会 第50回 定時総会を開催

## 公益社団法人 全日本不動産協会 第71回 定時総会を開催

[特集1]

IT重説の提供方法と  
トラブル発生ポイント

[特集2]

仮想空間で行われる  
不動産取引とは

[法律相談]

隣接地への越境の有無

[相続相談]

贈与を活用した  
不動産の取得について

[賃貸管理ビジネス]

管理受託拡大戦略③  
～知識の強化～







第58回

# 全国不動産会議 山口県大会

令和4年10月20日(木)

KDDI維新ホール



角島大橋



元乃隅神社



秋吉台



毛利氏庭園



長州から始まる  
山口令和維新の新しい暮らし方  
～時代の変化を恐れなかった維新の志士から学ぶもの～

長州ファイブ



松下村塾

**記念講演**

「幕末・維新の志士たちの言葉」  
～激動の時代に魂を燃やした人物たち～

【講師】 東京大学史料編纂所教授  
本郷 和人氏

**プログラム**

12時～ 受付時間  
13時30分 開会式・シンポジウム  
記念講演・閉会式  
交流会



瑠璃光寺五重塔



錦帯橋

主催／公益社団法人 全日本不動産協会

共催／公益社団法人 不動産保証協会

後援／国土交通省(予定)・山口県・山口市





COVER PHOTO

## 柴犬

縄文時代から人と生活してきたと考えられている日本原産の小型犬。愛嬌たっぷりの表情やしぐさが人気だが、DNAはオオカミに近い犬種である。性格は飼い主に対しては忠実で愛情深い。大胆で独立心が強く、頑固な一面も。かつては猟犬として活躍し、幕末に日本を訪れたシーボルトは柴犬のことを「狩り犬」と記述した。

### 特別レポート

04 公益社団法人 不動産保証協会  
第50回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会  
第71回 定時総会を開催

### 特集1

08 IT重説の提供方法とトラブル発生ポイント

### 特集2

10 クローズアップ  
仮想空間で行われる不動産取引とは

### 不動産お役立ちQ&A

12 <法律相談>  
隣接地への越境の有無  
弁護士 渡辺 晋

14 <税務相談>  
令和4年度税制改正:住宅取得等資金贈与に係る  
贈与税の非課税制度の見直し  
税理士 山崎 信義

16 <相続相談>  
贈与を活用した不動産の取得について  
税理士 若林 昭子

18 <賃貸管理ビジネス>  
管理受託拡大戦略③ ~知識の強化~  
みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

20 <労務相談>  
育児休業復職時の配置転換は  
不利益取扱いに該当するのか  
特定社会保険労務士 野田 好伸

### 宅建士講座

22 <宅建士試験合格のコツ>  
権利関係 民法(各種の契約)  
資格試験受験指導講師 植杉 伸介

### 連載

24 <進む! 業界のIT化>  
「不動産×テクノロジー」がもたらすビジネスの変革を探る  
株式会社トラス 木村 幹夫

26 <物件調査のノウハウ>  
現地照合確認調査の必要性について  
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 協会からのお知らせ  
30 地方本部の動き



公益社団法人 不動産保証協会

第50回

# 定時総会を開催

[日 時] 令和4年6月30日(木) 11:00 ~ 12:30  
[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」



令和4年6月30日(木)、公益社団法人不動産保証協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第50回定時総会を開催しました。

総会には、代議員348名のうち290名(委任状52名を含む)が出席。令和3年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和4年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案 定款の一部改正に関する件が審議・可決されました。

※事業・決算報告書、事業計画・収支予算書は本会ホームページに掲載しております。







秋山始 理事長



中村裕昌 副理事長



坊雅勝 専務理事



萩原幸二 財務委員長



横山鷹史 総務委員長



宮本英修 監事



左：林勝行 議長、右：土田英明 副議長

## 2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）への出展参加が決定！

総会は11時から始まり、新型コロナウイルス感染防止のため座席の間隔をあけて実施されました。冒頭、司会の横山鷹史総務委員長が、令和3年度において物故された会員89名の方々に対して哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを捧げました。続いて、中村裕昌副理事長が開会の辞を述べ、司会による総会成立の報告後、秋山始理事長から次のような挨拶がありました。

「昨年末にお願いしたウクライナ人道支援募金では、3,440万円を超える志を賜り、心より御礼申し上げます。さて、去る5月18日より改正宅建業法が施行され、不動産業界でも完全な非対面による取引、とりわけ電磁的記録による重要事項説明書の交付や電子サインによる契約の締結などが認められることになりました。全日グループでも、入会申請や変更届出について、Webフォームを用いた電子申請システムへの転換を図って参ります。このように社会が未来に向けて歩みを進めるなか、先日、非常に喜ばしいニュースが飛び込んでまいりました。2025年に大阪市にて開催される『2025年大阪・関西万博』のメインアトラクションである大阪パビリオンにおいて、全日本不動産協会の出展参加が正式に承認されました。住まいの担い手として、未来

社会への礎となるような豊かな発信をすることが期待されています。また、昨年12月末には、全国の会員数が34,000社に到達しました。この勢いを受け、令和8年度に正会員数4万社を達成する目標を掲げ、数々の施策を打ち出して参ります」。

次に、大阪府本部の林勝行代議員が議長に、沖縄県本部の土田英明代議員が副議長に選出され、議長から議事録署名人として、群馬県本部の新井晴夫代議員と岡山県本部の彌久末務代議員が指名されました。

まず報告事項として、坊雅勝専務理事、萩原幸二財務委員長および宮本英修監事が「令和3年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和4年度事業計画・収支予算に関する件」を報告。次に決議事項として、坊雅勝専務理事が第1号議案「定款の一部改正に関する件」について、将来的な入会手続き等にかかる電子申請システムの構築等のほか、総会および理事会の運営においてもデジタル技術の導入による業務の効率化を図ることを目的とした改正内容を提案・説明し、決議されました。

最後に、坊雅勝専務理事が開会の辞を述べ、第50回定時総会は終了いたしました。





公益社団法人 全日本不動産協会

第71回

# 定時総会を開催

[日 時] 令和4年6月30日(木) 13:15 ~ 14:45

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴の間」

令和4年6月30日(木)、公益社団法人全日本不動産協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第71回定時総会を開催しました。

総会には、代議員348名のうち329名(委任状53名を含む)が出席。令和3年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和4年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案 定款の一部改正に関する件が審議・可決されました。



左：田井仁 議長、右：中村浩一 副議長





## デジタル技術の導入により業務の効率化を図るため、定款を一部改正

総会は13時15分から始まり、最初に司会の佐々木富見夫総務委員長が令和3年度において物故された会員89名の方々に哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを行いました。続いて、堀田健二副理事長が開会の辞を述べ、司会による総会成立の報告後、議長には、石川県本部の田井仁代議員、副議長に山梨県本部の中村浩一代議員が選出されました。議長からは、議事録署名人に青森県本部の高橋克彦代議員、大阪府本部の後藤義慶代議員が指名され、承認されました。

まず報告事項として、長島友伸専務理事、林勝行財務委員長および池谷剛監事が「令和3年度事業報告・決算報告・監査

報告に関する件、令和4年度事業計画・収支予算に関する件」について報告。次に決議事項として、長島友伸専務理事が第1号議案「定款の一部改正に関する件」について、DX(デジタルトランスフォーメーション)推進の一環として、将来的な入会手続等にかかる電子申請システムの構築・対応のほか、総会をはじめとする会議の運営において、デジタル技術による効率化を図るため、定款第7条、10条、13条、21条、24条、25条、42条、27条、45条の改正を提案・説明し、決議されました。

最後に、坊雅勝副理事長が開会の辞を述べ、第71回定時総会は終了の運びとなりました。



堀田健二 副理事長



長島友伸 専務理事



林勝行 財務委員長



池谷剛 監事



佐々木富見夫 総務委員長





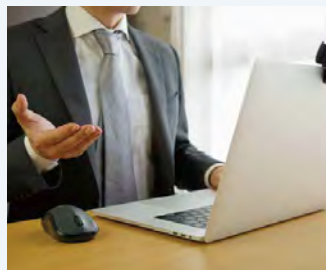
# IT重説の提供方法と トラブル発生ポイント



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に設立。2001年有限会社エスクロームに社名変更。消費者保護を目的とした不動産売買取引の物件調査を主な事業とし、不動産取引におけるトラブルリスク回避を目的に、宅建業法のグレーゾーン解消のための開発文書の発表を行い、研修セミナーや執筆活動等により普及活動を行う。著書に「不動産物件調査入門 実務編」「不動産物件調査入門 取引直前編」(ともに住宅新報出版)など。



令和4年5月18日、宅地建物取引業法施行規則の一部が改正施行され、宅地建物取引士の押印廃止のほか重要事項説明書、売買契約書、媒介契約書等の書面の電磁的方法による提供が可能となりました。本編では、ビデオ通話による不動産トラブルを未然に防ぐために、その注意点を述べたいと思います。

### IT重説の電磁的方法による 交付のポイント

IT重説を実施するためには、**第1に、宅建業者の側で電子サインによる署名ができる文書作成環境が必要です。**例えば、PDFファイルを編集できるAdobeソフトを導入することで、データ受信側はAdobeソフトがなくても電子サインが可能になります。**第2に、ビデオ通話の映像と音声スムーズであることを確認します。**画像や音声途切れる場合は、説明の途中であっても中断します。**第3に、IT重説を実施するためには、「不動産売買契約に係る重要事項説明書等(宅地建物取引業法第35条、第37条に規定する書面)の電磁的方法による交付の同意書」が必要です。**同意書に署名欄を配置し、署名したら送信ボタンをクリックしてもらいます。署名欄には、署名した年月日と時刻が刻印され(次ページのポイント解説参照)、送受信履歴も記録表示されます。**第4に、**

電子書面の媒体は、「メール」「Webのダウンロード」「CD-ROM」「USBメモリ」「SDカード」等があり、媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書には、電子サインを依頼します。重要事項説明の際の添付書類は量が多いため、別途、郵送するか、分割してのメール送信または有料サイトのWebメール等を利用します。郵送を選択した場合は、書類目録に署名欄を配置し、受領時の署名をしてもらうことが大切です。

### 契約書等の電子書面の 印紙税は非課税

令和4年4月1日、国税庁は、電子メールやPDFファイルで送信した場合の契約書にかかる印紙税について、国税庁の「印紙税の手引き」では次のように回答しています。「**契約書を複写機でコピーしたもので、署名、押印または証明のないものは、単なる写しにすぎず、契約書とはなりません。また、ファックスや電子**

メール等により送信する場合には、正本等は送付元に保存され、送付先に交付されていないことから課税文書には**該当しません**」(「印紙税の手引きP.7」令和4年4月1日国税庁)。つまり、売買契約書、領収書等が電子メール等で提供される場合は、課税文書ではないため印紙税は非課税です。一方、印紙税が課税されるケースとは、契約書等の文書を、直接、相手方に提供した場合および郵送等により相手方に提供した場合、署名押印、証明を伴う課税文書となり、印紙税が課税されます。

### 通常の実地検分をしなかった 買主によるトラブル

IT重説を用いた不動産取引では、契約締結をするための時間をなかなか用意できない人や、売主や買主が遠方にいる場合に、重要事項説明書等を電子書面にして提供することができ、非常に便利になります。また、時間や交通費、



印紙代等の節約になりメリットはたくさんあります。しかし、買主が遠隔地であるために十分な内覧をしていない場合は、不動産トラブルが発生しやすいことも事実です。例えば、「隣地に工場があり、機械音が外に漏れている」など、法令基準値未満の騒音においても、**買主が通常の実地検分をしていなかったことによる苦情トラブル**が起っています。このため、「契約前に、必ず、周辺環境等については、ご自身の五感で実地にご検分してください」と説明を付け加えることが大切です。

### 詐欺師が暗躍しやすい ビデオ通話での本人確認

平成27年2月に発生した東京都文京区の土地2億5千万円の詐欺事件では、使用された偽造の法人印鑑証明書は、登記官の審査においても偽造が発覚しなかった桐の透かしのある精巧な偽造文書でした。この事件では、有限会社の代表者になりすまし、売主の国民健康保険証、運転免許証、会社の印

鑑証明書のすべてを偽造し、わざわざ本社所在地の鹿児島市役所の窓口封筒を取得し、契約時には偽造の法人印鑑証明書をその封筒から取り出すなど、用意周到でした。現行法での本人確認には、「運転免許証、個人番号カード、旅券等、在留カード、特別永住者証明書、運転経歴証明書」が必要ですが、在留カードや特別永住者証明書は両手でカールすると入管(GMO)の文字が浮かび上がる偽造対策があります。しかし、**ビデオ画像における運転免許証の確認などでは、光の反射などもあり幾分見づらく、画面を通して偽造の有無を見抜くのは至難の業**になります。印鑑証明書は、必ず、モノクロでコピーしてメール送信を依頼します。正本からのコピーであれば、“複写”や“COPY”印が印字されるので、原本確認による本人確認ができます。

### 相手方に十分な理解ができる 説明方法のポイント

不動産売買における重要事項説明

は、通常物件でも、1時間を超え、平均2時間程度を要しており、これをビデオ通話で説明した場合、相当量の精神的疲労や目の疲れが相手方に生じると思われます。そして、いったん不動産トラブルが発生すると、「ビデオ通話での1回の説明では十分に理解できませんでした」と言われ、「業者の説明義務違反」が問われる可能性があります。IT重説の重要事項説明では、取引士証を提示した後、**第1に「契約不適合になりそうな現況を最初に具体的に説明すること」**がポイントです。最初に聞いた説明は印象に残るからです。**第2に、「説明の際はできるだけ法律用語を使用せずに、かみ砕いた言葉で説明すること」**がポイントです。例えば、「容積率200%です」といっても一般消費者はわからないかもしれませんが、「延べ床面積の上限は敷地面積の2倍以下です」と説明すれば、誰でもわかるでしょう。**第3に、ビデオ通話の録画に同意した場合は、トラブルが発生した際の説明不足の証拠として利用される場合もありますので、より丁寧な説明が必要です。**

### ポイント解説

電子サインは署名欄の下に、署名した年月日と時間が刻印(記録)されます。

メール送受信履歴の記録も添付されるので、後日、どのような方法で署名をしたかを確認することができます。また、署名した書面は、文書の変更ができなくなります。

右のような手書き署名は手書きしたものをスキャンして予め準備しておく必要があります。

〈売主〉	住所 東京都千代田区丸の内1-1-1
氏名	<u>不動産太郎</u> 不動産太郎 (2022年6月2日 23:28 GMT+9)
住所	
氏名	
〈買主〉	住所 大阪市北区梅田1-1-1
氏名	<u>大阪花子</u> 大阪花子 (2022年6月2日 23:30 GMT+9)



# クローズアップ 仮想空間で行われる不動産取引とは

2021年10月に元Facebook社が社名を「Meta」に変更し、メタバースを中核事業にしたことで話題となりました。注目を集めているメタバースですが、不動産業界にも影響を与え始めているといえます。そこで、現在起きているメタバース内でできることや不動産取引についてお伝えします。

## そもそもメタバースとは

メタバースは「仮想空間」を意味します。語源は1992年のSF作家であるニール・スティーヴンスンの小説『スノウクラッシュ』にて生み出された言葉です。一般的に、コンピュータ内の仮想空間を指しています。仮想空間ではアバターを作成して、他のユーザーとコミュニケーションをとったり、ゲームを楽しむことができます。

一見、難しくとらえがちですが、任天堂が販売した「あつまれどうぶつの森」やオンラインゲームの「Fortnite」なども、メタバースと考えられています。現実世界に居ながらも、仮想空間でアバターとなったあなたが行動できる空間のことをメタバースと考えると良いでしょう。

## メタバースでできること

メタバースでできることは多種多様で、続々とサービスやコンテンツがリリースされています。

## ■オンライン会議

メタバース利用の先駆けとして、オンライン会議がリリースされました。Zoomでの会議とは異なり、メタバース空間にてアバターの姿で話し合いをします。メタバース空間の会議にはパソコンが置いており、自分の手や指の動きに連動して仮想空間内での文字入力が可能です。

## ■オンラインゲーム

2つ目の事例としてオンラインゲームが挙げられます。メタバースとゲームの親和性が高く、ブロックチェーン※ゲーム

でメタバースを展開しているサービスが多くあります。特にメタバースをより有名にしたゲームが「THE SANDBOX」や「Decentraland」などです。

ゲーム内の土地やアイテムが仮想通貨としての価値を持っており、投資とゲームを同時並行できます。ブロックチェーンゲームは新しい稼ぎ方として流行した背景もありますが、メタバースという新しい技術に対する注目度の高さが影響したと考えられます。

※ブロックチェーン: 情報通信ネットワーク上にある端末同士を直接接続して、取引記録を暗号技術を用いて分散的に処理・記録するデータベース

## メタバースの仕組みと現状





## ■Eコマースやサービス提供

メタバースの世界では現実の世界で利用する商品を販売できます。2021年12月に開催された「バーチャルマーケット2021」では、アパレルブランドのBEAMSが仮想空間上に店舗を出店しました。BEAMSの社員がアバターを動かして、実際の接客をしているかのように身振り手振りを加えながら実施。現実世界と同じような接客ができたのは「メタバースがあつてこそ」といえます。

また、メタバース内で実際の渋谷を再現する「渋谷5Gエンターテイメントプロジェクト」でも、店舗で買い物ができるシステムを導入。渋谷のカルチャーとメタバースとの融合ということもあり、ショッピング以外にも教育やアートなどのコンテンツも用意されていました。

## ■バーチャルライブ

最後にバーチャルライブの事例が挙げられます。メタバースは空間をクリエイトできるため、ライブ空間を作成できます。メタバースを活用すると、同じ空間や時間を共有している感覚をもたらしてくれるので、今までの3Dライブとの差別化が可能です。

例えば、オンラインゲームとして有名な「Fortnite」では、メタバース空間を作りEDMのコンサートを実施しました。他にも「Cluster」など、メタバースプラットフォームを使ってバーチャルライブが実施されているため、すでにトレンドのひとつといえます。

### メタバースで行われる 不動産取引

そんなメタバースですが、不動産取引がすでに始まっています。メタバースの中には土地をNFT(Non-Fungible

### 代表的なメタバースとその用途



メタバース(仮想空間)に没入できるアプリやサービス一覧。無料で利用できるものや仮想通貨と紐づいた世界を持つメタバースなどがある。不動産取引が行われるメタバースには主に「The SANDBOX」「Decentraland」「Cryptovoxels」などがある。

Token)<sup>\*</sup>のデジタルデータとして販売している空間があります。メタバース空間での不動産市場は、2021年時点で約580億円にもものぼるといわれており、今後さらに成長する見込みが高いです。現に「The SANDBOX」では土地に100万円以上の価値がつくものも少なくありません。現実世界の地価同様に、メタバースにおける土地の価格も年々上昇しています。

購入した土地は転売や賃貸として現実の不動産と同様に運用できます。他にも購入した不動産において店舗やサービスの運営などが可能です。現実世界とほぼ変わらない不動産取引が行われており、成長していくメタバースの世界で土地を持つことが当たり前になる世の中もそう遠くはありません。

また、「Decentraland」ではメタバース内における不動産を購入するクライアントに対して、メタバース住宅ローンの提供を開始しました。メタバース内の不動産ローンが可能となれば、仮想空間の開発や普及が進むと予測されています。住宅ローンや仲

介業など、実際の住宅業にメタバース内の不動産業が近づいていることも事実です。

<sup>\*</sup>NFT(Non-Fungible Token):「偽造不可な鑑定書・所有証明書付きのデジタルデータ」のこと。暗号資産(仮想通貨)と同じく、ブロックチェーン上で発行および取引される。

### 変容する「不動産」への 関わり方

メタバースにおける不動産取引が生まれたことで、「不動産」への関わり方が変容しています。メタバース内の不動産は現実世界での不動産とは違い、資格などは必要ありません。例えば、不動産取引に必要な宅地建物取引士も、メタバースの世界では価値がなくなってしまう。むしろ、建築物をデザインする資格や能力が活きる場となることが予想されます。また、メタバース内の仕組みを考えると、現実世界での不動産企業ではなく、IT企業がメタバース内の不動産を経営する可能性が高いと考えられます。不動産企業はいかにしてIT企業と連携して、メタバースの世界に進出していくかが重要になりそうです。

執筆

ふじわら たくし  
藤原 卓志

札幌市在住のフリーランス。大学卒業後に独立。ライターやカメラマン、ディレクターとしてあらゆる業務に携わる。仮想通貨やNFT、メタバースなどの記事を主に担当。メタバースでのアート出展や、コミュニティ運営にも力を入れている。





# 法律 相談

Vol.76

## Question



土地建物売却の仲介の依頼を受けました。建物は土地の西側境界いっぱい、ほぼ境界線に接する状態で建築されています。土地の西側隣地は国有地だと説明を受けましたが、地積測量図は存在せず、境界標はありません。どのようにして仲介業務を進めればよいでしょうか。

## Answer

地積測量図が存在せず、境界標がない以上、建物が西側の国有地に越境している可能性は否定できません。境界を確認し、越境の有無を確かめてから、仲介業務を進めなければなりません。

売買対象の土地が、公道に接道せず、また国有地に越境していることについて、売主(宅建業者)と仲介業者の責任が認められた事案が、東京地判平成29.12.7-2017WLJPCA12078004です。

### 1. 事案の概要

(1) 買主Xと売主Yは、平成22年12月1日、土地(本件土地)および店舗付共同住宅(本件建物)について、代金8,500万円として、売買契約(本件売買契約)を締結した。Xは個人、Yは不動産業者である。本件売買契約においては、宅建業者のZが仲介業務を行った。

(2) 本件土地および本件建物は、Yが、平成22年3月31日に前所有者Bから購入したものである。本件土地の西側は国有地(本件国有地)に隣接しているということで、Yは、Bから、本件国有地部分は西側公道の

一部であり、本件土地は北側私道と西側公道に接する角地である、本件建物は本件国有地に越境していないと説明を受けていた。

YおよびZ(以下「Yら」)は、Bから受けた説明を信じ、Xに対して、本件売買契約の締結前に、本件土地は公道に面している、本件建物は越境していないと説明をしていた。

(3) しかし、その後、本件建物が本件国有地に越境していること、および、本件国有地が西側公道の一部ではないことが判明し(図表1)、Xは、国有地を買い取ることとなった。

(4) Xは、Yらの調査と説明が十分ではなかったとして、Yらに国有地の買

取代金などについて、損害賠償を請求した。裁判所は、Xの請求には理由があるとして、Yらが損害賠償義務を負うことを認めた。

### 2. 裁判所の判断

裁判所は、まず、本件土地の西側隣地との関係について、『本件売買契約の締結当時、公図上に本件各国有地が本件公道とは区別されて記載されていたのであるから、専門業者であるYらは、これにより、本件各国有地が本件公道の一部ではなく本件建物の敷地になっている可能性を疑うべきであったといえる。加え

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』『最新区分所有法の解説』(住宅新報出版)など。



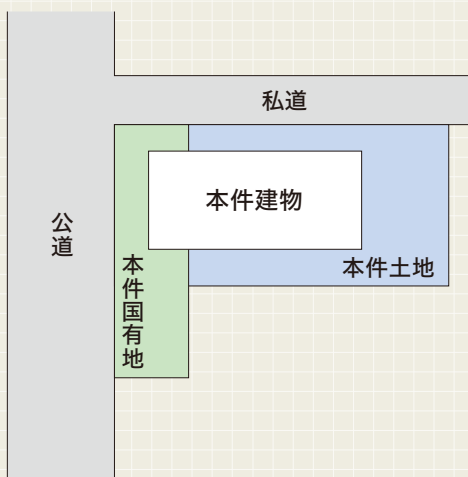


て、本件各国有地の地積測量図が存在していたのであるから、Yらはこれにより本件国有地の位置や形状を確認することもできたのであって、上記越境の可能性を十分に認識可能であったと認められる』として、『Yらにおいて、本件建物が本件国有地に越境している可能性を疑うべき事情が複数存在していたのに、必要な調査を怠り、本件建物は本件土地上に存在しており越境はないという事実と反する説明をしたYらには、本件売買契約又は本件仲介契約上の調査、説明義務違反がある』と判断しました。

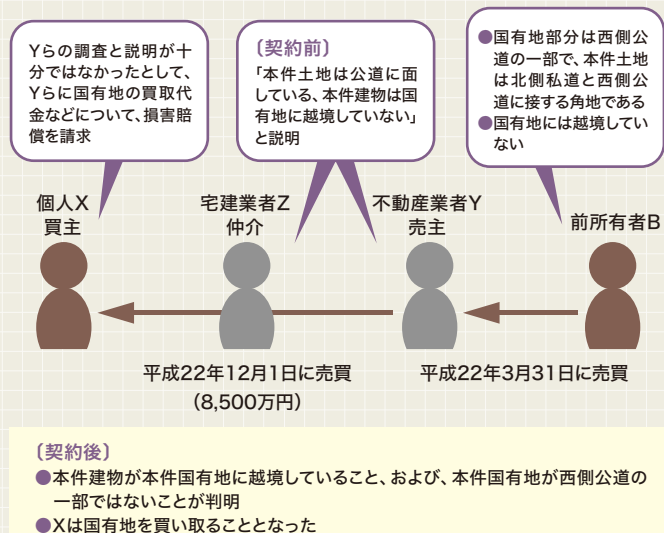
Yらは、本件公道沿いの建物が一直線に並んでいたことや、本件土地の前所有者であるBやBから購入する際の仲介業者、さらにはC区役所や金融機関も越境の事実を認識していなかったこと、本件売買契約締結まで20年以上にわたり、越境についての指摘はなかったこと、本件売買契約当時、関東財務局に問い合わせたとしても越境が明らかにならなかったと考えられることなどを指摘して、Yらはそもそも越境を認識することが不可能であったし、必要な調査義務を尽くしているから過失はないと主張していましたが、『Bの認識が

客観的な根拠に基づくものであるとは認められないから、これらを信じたことに過失がないとはいえないし、第三者であるC区役所らよりも、契約当事者であり専門業者であるYらの調査義務の程度が高いことは明らかである。また、当時関東財務局が越境について認識していたとまでは認められないものの、Yらは関東財務局に対し本件各国有地に関する問い合わせを行っておらず、越境の可能性を指摘する回答が得られた可能性もあるといえるから、Yらを免責する理由とはなり得ない』として、Yらの反論を認めませんでした。

図表1：図面(東京地判平成29.12.7-2017WLJPCA12078004)



図表2：経緯



## 👉 今回のポイント

- 土地は、隣地との境界が確定してはじめて、その同一性が確かめられる。境界が確定しているかどうか、買主にとっての重大な関心事である。また越境も、土地の利用状況に影響を及ぼす。境界の状況および越境の有無は、不動産業者が調査し、説明すべき事項である。
- 地積測量図が存在せず、境界標がない場合、建物が隣地に越境している可能性がある。仲介業務は、境界を確認し、越境の有無を確かめてから、仲介業務を進める必要がある。
- 土地の売買の仲介を行う仲介業者は、土地の所有者が、前所有者から越境がないという説明を受けていたとしても、その説明をそのままのみにすることなく、自ら主体的に関係書類を確認し、現地の状況と照らし合わせて、越境の有無を検討しなければならない。





# 税務 相談

Vol.45

## 令和4年度税制改正： 住宅取得等資金贈与に係る 贈与税の非課税制度の見直し

税理士法人タクトコンサルティング  
情報企画部部長 税理士

山崎 信義



2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。中小企業庁「『事業引継ぎガイドライン』改訂検討会」委員などを歴任。著書に『不動産組替えの税務Q&A』（大蔵財務協会）、『事業承継 実務全書』（日本法令）など。

### Question



「住宅取得等資金贈与に係る贈与税の非課税制度」の、令和4年度税制改正による見直しについて教えてください。

### Answer

令和4年1月以降の非課税枠が最大1,000万円までに引き下げられる等の見直しが行われたうえで、適用期限が令和5年12月31日まで延長されました。

#### 1. 住宅取得等資金の 非課税制度の概要

その年の1月1日において一定の要件を満たす個人が、父母または祖父母等の直系尊属から自己の住宅用家屋の新築、取得または一定の増改築等（以下「住宅用家屋の新築等」）の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」）の贈与を受け、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を自己の居住用に供する一定の家屋の取得等の対価に充てて、同日までに自己の居住用に供した等の場合には、贈与税の申告を要件に、住宅取得等資金のうち一定額に係る贈与税が非課税とされます（租税特別措置法70条の2）。

#### 2. 適用要件

##### (1) 対象となる受贈者

贈与を受けた時に日本国内に住所を有する等の一定の個人で、住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の1月1日時点で成年年齢（後述4.(2)参照）に達しているものであって、その贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下（新築等をする住宅用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は、1,000万円以下）である者「特定受贈者」が対象となります。

##### (2) 新築・取得する住宅用家屋の要件

- ① 日本国内にある家屋で、床面積が40㎡以上240㎡以下であること。
- ② 中古（既存）住宅用家屋を取得す

る場合は、一定の要件（後述4.(3)参照）を満たすものであること。

- ③ 一定の「耐震基準適合証明書」、「住宅性能評価書の写し」または既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類により証明されたものであること。
- ④ 床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら受贈者の居住の用に供されるものであること。

##### (3) 増改築等の要件

- ① 一定の増改築等の工事で、その工事に要した費用が100万円以上であり、居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上であること。
- ② 増改築等の工事後の住宅用家屋について、上記(2)①と④の要件を満たすこと。

### 3. 相続等により財産を取得した個人が、相続等の開始前3年以内に住宅取得等資金の贈与を受けた場合の住宅取得等資金に係る相続税の取扱い

相続等により財産を取得した個人が、その相続等の開始前3年以内に、その相続等に係る被相続人等から住宅取得等資金の贈与を受け、かつ特定受贈者に該当する場合で、前述1.の適用を受けて贈与税の課税価格に算入されなかった金額については、その被相続人(贈与者)に係る相続税の計算上、課税価格に加算されません(つまり相続税は非課税とされます)。

### 4. 令和4年度税制改正の概要

下記(1)～(4)の見直しを行った上で、適用期限が令和5年12月31日まで延長されました。

#### (1) 非課税限度額の見直し

令和元年10月の消費税率の10%

への引上げに伴い行われていた反動減対策が終了したため、非課税限度額が下表のとおり引き下げられました。

#### (2) 特定受贈者の年齢要件の引下げ

令和4年4月1日より民法で定める成年年齢が18歳に引き下げられたことに伴い、特定受贈者の年齢要件が18歳以上(改正前:20歳以上)に引き下げられました。

#### (3) 築年数要件の緩和

適用対象となる既存住宅用家屋の要件について、①築年数要件(取得の日以前20年(耐火建築物は25年)以内に建築されたものとする要件)が廃止され、②昭和57年以降に建築された住宅用家屋または耐震基準に適合していることが証明された住宅用家屋については、この非課税制度の適用対象とされました。

#### (4) 適用除外

平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告において、「住宅取得等資金贈与に係る贈与税の非課税制度」の適用を受けたことがある個人(その個人が非課税制度の適用を受けて新築等をした住宅用の家屋が一定の自然災害により滅失した場合で、一定の要件を満たすときを除く)は、この非課税制度の適用を受けることができません。

#### (5) 適用時期

上記(1)と(3)の改正は、令和4年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用されています。

上記(2)の改正は、令和4年4月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用されています。

適用対象となる住宅用家屋の種類	非課税限度額
省エネ等住宅(注)の非課税限度額 (注)省エネ等基準(①断熱等性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上であること、②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上もしくは免震建築物であること、または③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上であること)に適合する住宅用の家屋であることにつき、住宅性能証明書など一定の書類を贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいう。	1,500万円 ↓ 1,000万円
上記以外の住宅用家屋の非課税限度額	1,000万円 ↓ 500万円

### 👉 今回のポイント

- 住宅取得等資金贈与に係る贈与税の非課税制度は、住宅取得資金の贈与を受けた個人が、その贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用家屋の新築等をするのが要件とされる。金銭の贈与を受けた個人が「住宅用家屋」を所有することにならない場合は、この非課税制度の適用を受けることはできないので、注意を要する。
- 令和4年度の改正で、平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告において、「住宅取得等資金贈与に係る贈与税の非課税制度」の適用を受けたことがある個人は、原則、この非課税制度の適用を受けることができなくなったので、注意を要する。
- 消費税率の引上げに伴う反動減対策が終了したことにより、非課税限度額は改正前の住宅用家屋の取得等の契約時期にかかわらず、贈与の時期(令和4年1月1日～令和5年12月31日)に応じて決定されることになった。





# 相続 相談

Vol.17

## Question



# 贈与を活用した不動産の取得について

コンパッソ税理士法人 若林昭子  
税理士



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。

相続税を軽減するために活用できる贈与には、どのような方法がありますか？

## 1. 暦年贈与

夫から妻へ資産を贈与したり、親から子へ資産を贈与する方法として一番シンプルな方法は、現金の暦年贈与があります。現金を贈与すれば、贈与を受けた妻や子は、その現金を自由に使うことができます。現金の贈与は年間110万円までが非課税とされ、110万円を超えた場合は、超えた金額に対し贈与税がかかります。しかし、相続開始前3年以内に贈与された資産は、相続税の計算の際に相続財産に加算され、以前に納付した贈与税を差し引いて相続税を納付することになります。これを生前贈与加算といいます。つまり、親が亡くなる3年前以内に贈与をしても、相続税の軽減効果はないことになります(相続人以外の者(子の配偶者や孫)への暦年贈与や、相続放棄などにより何の財産も取得しない場合は、生前贈与加算の対象外となります)。

### <メリット>

・資金使途が自由であり、相続資産を減少させることで相続税の軽減につながる。

・将来値上がりが見込まれる非上場株式等を、生前に少しずつ後継ぎに引き継げる。

### <デメリット>

・相続直前での対応はできず、早期から計画を作成する必要がある。

※毎年同額を贈与し続ける定期贈与とみなされると、定期贈与の全額に対し贈与税が課税される可能性があります。その対策としては、贈与契約書を作成し、贈与者、受贈者の双方の意思表示が必要となります。

## 2. 住宅取得等資金の贈与をする方法

父母や祖父母などの直系尊属からの贈与のうち、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、増改築に使う現金を贈与された場合のうち、一定の要件を満たすときは、省エネ等住宅の場合には1,000万円まで、それ以外の住宅の場合には500万円までが非課税となります。また、この制度が利用できる受贈者の年齢が20歳以上から18歳以上に引き下げられました。この非課税の限度額は、暦年贈与110万円と併用することが可能です。

注意点としては、この住宅取得等資金は受贈者が自分の居住の用に供する日本国内の家屋の新築もしくは

は取得のため、または自己の居住の用に供している家屋の増改築の対価に充てるための金銭であり、住宅ローン返済のための金銭の贈与は、この制度の対象外となります。

### <メリット>

・暦年贈与との併用が可能で、子や孫のライフスタイルに合わせて大きな現金を相続前に非課税で渡すことができ、相続税の軽減につながる。

### <デメリット>

・資金使途が住宅購入資金に限られ、資金使途が限定されている。

## 3. 配偶者へ贈与をする方法

夫婦間における贈与についても特別な制度があり、夫の死後における妻の生活保障という観点から一定の要件を満たす場合には、2,000万円までの贈与税の非課税限度額が設けられています。これは、暦年贈与110万円と併用することが可能です。  
[要件1]夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと。  
[要件2]配偶者から贈与された財産が、居住用不動産であることまた

は居住用不動産を取得するための金銭であること。

[要件3]贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。

(注1)「居住用不動産」とは、専ら居住の用に供する土地もしくは土地の上に存する権利または家屋で国内にあるものをいいます。

(注2)配偶者控除は、同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができません。

[例]夫がサラリーマン、妻が専業主婦の夫婦が5,000万円のマンションを購入する場合、購入するマンションの名義は100%夫となります。そこで、将来の相続税の軽減を考え、妻に2,000万円分をこの制度を利用して贈与した場合、贈与税は非課税となります。ちなみに、妻に2,000万円の現金の贈与をすると695万円の贈与税がかかるため、相続税の軽減が図られます。

#### <メリット>

- ・夫婦間で大きな現金を非課税で渡すことができるため、相続財産の軽減につながる。
- ・相続開始前3年以内に行われた資産の足し戻しをされることはない(生前贈与加算の対象にはならない)。

#### <デメリット>

- ・贈与後に離婚等の事象が発生した場合、その資金や権利はそのまま妻のものになってしまう。
- ・夫の死後に自宅を相続した場合には、不動産取得税は非課税となり、登録免許税は1/5になるが、夫の生前の贈与について不動産取得税が課税されてしまう。
- ・贈与する方の財産が相続税の基礎控除額以下である場合や、相続時に自宅の土地について小規模宅地等

の特例を適用できる場合は、この特例は使わないほうがよい。

## 4. 相続時精算課税制度の活用方法

財産価値の増加を相続財産の増加に影響を与えない相続時精算課税制度という制度があります。相続時精算課税制度と聞くとあまり馴染みがない方も多いと思いますが、簡単に言うと、生前の贈与については2,500万円まで贈与税を納めずに贈与を受けることができ、2,500万円を超えた贈与に対して一律20%の贈与税がかかります。贈与者が亡くなった時、今まで贈与を受けた金額を相続財産に加算して相続税を計算し、以前に納付した贈与税を差し引いて相続税を納付する制度です。

この制度は、贈与者が亡くなった時に相続税を納付するため、一見意味がないように思われますが、使い方によっては大きな節税効果が期待されます。

[例]夫婦で小さな会社を経営しており、安定収入を得たいと夫婦共有で都心の一等地にマンションを1室購入し、賃貸する計画を立てています。子どもは1人美術大学に通っています。父は、子どもの将来について、今の会社を継がせる意思はなく、好きなことをしてほしいと考えています。しかし、親として安定した収入を確保してあげたいという気持ちから、このマンションはいずれ子に託したいと考えています。

#### ●家族構成

父:会社経営 50歳(戸建所有)

母:夫の会社の役員 48歳

子:1人 22歳

#### ●マンションの購入価格

1億円

この例の場合、相続時精算課税制度を利用しようとした場合、夫婦それぞれがこの制度を利用することができるため、2,500万円分ずつ、合計5,000万円を子に生前に非課税で贈与することができます。

この相続時精算課税制度のメリットは、この都心の一等地のマンションが将来値上がりした場合でも相続時精算課税制度を利用して贈与した1人2,500万円の価値のままで、相続税の計算をするため、マンションが値上がりしてマンションの価値が増加しても、相続税の増加の心配はないということです。

ただ、逆に値下がりしても当初の2,500万円での相続税の計算をしなければいけないため、この制度を利用しなかったほうが、相続税が低く抑えられたというケースも考えられるため、相続時精算課税制度を利用については慎重に検討する必要があります。

#### <メリット>

- ・不動産等の値上がりによる相続税の増加を、生前に食い止めることができる可能性がある。

#### <デメリット>

- ・相続時精算課税制度を利用した場合、暦年贈与非課税枠は利用できなくなる。
- ・小規模宅地等の特例が使えなくなる。
- ・価格変動により不動産等の価値が減少した場合(相続税が減少)でも、制度を利用した時の価格で相続税を払わなければいけない可能性がある。

今回紹介した制度はどれも、一定の要件や、将来の不確定な要素があるため、不動産の専門家や税の専門家と相談のうえご利用されることをお勧めいたします。





## 賃貸管理 ビジネス

Vol.53

# 管理受託拡大戦略③

～知識の強化～

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



以前から賃貸管理業務は行っていますが、賃貸仲介を基幹事業としてきたため、あまり管理戸数が増えず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い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「マーケティング」に引き続き、今回は「知識の強化」について解説をします。

### 1. 仕事は「現場」で覚えるのが正しいのか

不動産管理業という作業的なことばかりをイメージしがちですが、マーケティングや資産形成コンサルティングをはじめ、法律から税金まで、多種多様な知的業務が混ざり合っています。その業務の幅が広くて深い割には、人材育成に時間を注ぐことがおろそかになってしまいがちです。

人員が多い大手であれば、従業員の育成やマネジメントに時間を注ぐこともできるのですが、不動産管理業のほとんどは中小企業に当たり、そこまでの時間を確保することが難

しいのが現実です。中間管理職は自らがプレーヤーとして実務にあたりながら、従業員のマネジメントをしなければならないのですが、最優先事項は目の前の売り上げとなってしまうため、人材の育成が後回しになってしまうのです。

その結果、新人社員は何も知らない状態で現場に出て、先輩社員の背中を見ながら実務を覚えることになります。しかし「いきなり現場でOJT」は、本当に効率よく学ぶことができているのでしょうか。おそらくさまざまなことを覚えることができるのですが、1つひとつの点をつなぎ合わせて線にしていくのには、相当な時間を要することになってしまうはずです。

もちろんOJTにはOJTのよさがあり、「習うより慣れろ」の言葉のように、現場で壁にぶち当たるからこそ吸収できることがあるでしょう。しかし、新人社員の伸びしろを本当に考えるのであれば、長期的視野を考えて、OFF-JTを取り入れることが重要なのです。

### 2. OFF-JTで、頭に体系を作る

現場で学ぶOJTでは、点と点がつながり線になるまでには相当の時間がかかります。つまりそこまでは本当の戦力にならないのです。一方、座学を中心に学ぶOFF-JTは、仕事に関

## 社員向け研修資料のサンプル


現場で使う基礎知識

Chapter 03

### 5. [ ]

土地の所有者に課される、「固定資産税」や「都市計画税」のほか、「不動産取得税」や「登録免許税」の課税基準となる価格で、毎年1月1日が基準日となります。各市区町村(東京23区内は東京都主税局)によって決定され、およそ「公示地価」の70%が目安となっています。評価額の見直しは3年ごとであり、今回は2024年になります。

	公示地価	基準地価	路線価	固定資産税評価
課税主体	国(国土交通省)	都道府県	路線価	市区町村
目的	土地取引の指標とするため	土地取引の指標とするため	相続税等の算出基準とするため	固定資産税等の算出基準とするため
評価時期	毎年1月1日時点	毎年7月1日時点	毎年1月1日時点	1月1日時点(3年ごと)
発表時期	毎年3月下旬	毎年9月下旬	毎年7月1日	4月初旬
評価水準	100%	100%	80%	70%



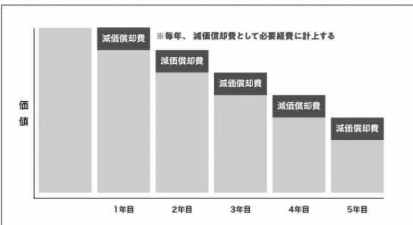
○参考  
土地総合情報システム：<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>  
全国地価マップ：<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal>

Chapter 03  
09 現場で使う基礎知識  
減価償却

#### 1.減価償却とは

減価償却は、長期間にわたって使用する固定資産について、時間の経過に合わせて費用として計上することをいいます。つまり、減価償却の対象となる資産については、取得した段階(買った時)で金額を経費計上するのではなく、資産を使用できる期間で分割しながら計上することになります。これにより、毎年の利益が減らせることができるため、その分、税額を抑えることができます。

○減価償却のイメージ(定額法)



CHECK! 減価償却とは

○減価償却は、購入したものを耐用年数で分割して毎年【 】にしたものです。

○実際にお金は【 】ため、手元に大きくお金を残すことができます。

わる知識を全体を網羅する形で学ぶので、最初から一つの線として業務全体のつながりを捉えて学ぶことができます。

たとえば、賃貸管理の仕事は誰のために、どんな目的で委託されているのか。そして行うべき業務と、その目的がどのようにつながっているのか。いきなり現場に行ってしまうのは、理解しないまま、点だけを唐突に覚えることになるのです。

「賃貸管理は、オーナーの収益最大化のために、収入を高め、支出を下げ、純利益を最大限引き出すこと」がミッションです。入出金管理も、現場での定期清掃も、クレーム対応も、全て管理会社が与えられているミッションをクリアするために存在するのです。その仕事メインということではなく、真のオーナーの目的を達成するための付随業務だということを、しっかりと教える必要

があるのです。

### 3. 資格は当然、実務に関する知識は必然

まずは業務に関連する知識を、ミッションに照らし合わせながら順に学んでいきます。休みの日に一人黙々と不動産管理の勉強をせよと言っても、なかなかそのようなストイックな人はいないと思います。よって勤務時間中か、その前後に社員研修の時間を持つとよいでしょう。

できれば時間を短く、頻繁に、何よりも継続することこそ重要なのです。学ぶ内容としては、管理受託・入居者募集・契約業務・入居者対応・メンテナンス業務・各種出納業務などの賃貸管理に関する業務だけでなく、オーナーが払う税金や保険、登記簿謄本の見方、減価償却なども、本来知っておくべき事項です。

実務上、そんなことにまで関与しないという意見もありますが、管理会社のミッションを考えたとき、私たちが行うべきことは「業務」ではなく「賃貸経営コンサルティング」なのだということを再認識するでしょう。つまり経営コンサルティングは知識無くして行うことはできないために、学ぶことが必須といえるのです。

また専門の仕事をするためには、資格を保有することは当然ともいえます。宅地建物取引士はもちろん、賃貸不動産経営管理士も今は国家資格となり、保有すべき資格となりました。不動産という専門領域で仕事をする限り、当然にして保有しておくべき資格です。

管理戸数の増大は、一朝一夕ではかきません。これまでの3つのテーマに沿って、しっかりと時間をかけて構築することで、価値のある不動産管理会社になることができるのです。





# 労務 相談

Vol.9

## 育児休業復職時の配置転換は 不利益取扱いに該当するのか

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



育児休業をしている女性社員が復職することになったのですが、休業前に配属されていた本社部署が閉鎖されたことから、復職に際し、店舗勤務の営業職に変更する予定です。この配置変更は、問題がありますでしょうか。当該社員は営業職として勤務していた実績がありますが、店舗勤務者の場合、原則として土日勤務が発生します。

### Answer

本社内での部署異動を検討すべきですが、店舗営業職として復職させるのであれば、土日勤務を免除したり、勤務時間帯を勘案したりするなど、当該社員の育児が困難とならないよう事業主として配慮する必要があります。

#### 1. 原職または原職相当職 への復帰が原則

育児介護休業法(以下「育介法」)第22条では、育児休業終了後における就業が円滑に行われるよう、労働者の配置その他の雇用管理等に関して必要な措置を講ずるよう事業主の努力義務を定めています(図表1)。また、必要な措置の具体的内容について指針で示しており、育児休業後においては「原則として原職または原職相当職に復帰させるよう配慮すること」としています。

よって、第一に原職または原職相当職への復帰を検討することになりますが、「原職相当職」について通達では次のように解説しています。

「原職相当職」の範囲は、個々の企業又は事業所における組織の状況、業務配分、その他雇用管理の状況によってさまざまですが、一般的に「休業後の職制上の地位が休業前より下回っていないこと」、「休業前と休業後とで職務内容が異なっていないこと」、「休業前と休業後とで勤務する事業所が同一であること」のいずれにも該当する場合には、「原職相当職」と評価されます。

#### 2. 不利益取扱いの禁止とは

部署や事業所の閉鎖などにより、原職や原職相当職への復帰が困難な場合がありますが、やむを得ず配置変更を行う場合には、復職者の労働

条件の不利益取扱いに留意する必要があります。

育介法第10条では、育児休業等の申出・取得等を理由とする解雇その他不利益な取扱いを禁止していますが、不利益な取扱いの中には「不利益な配置の変更を行うこと」が含まれています。

配置変更が不利益な取扱いに該当するか否かについては、配置変更前後の賃金その他の労働条件、通勤事情、当人の将来に及ぼす影響等諸般の事情について総合的に比較考量のうえ判断すべきものですが、例えば、通常の人事異動のルールからは十分に説明できない職務または就業の場所の変更を行うことにより、その労働者に相当程度経済的

図表1

**育児・介護休業法第 22 条（雇用環境の整備及び雇用管理等に関する措置）**

事業主は、育児休業申出が円滑に行われるようにするため、次の各号のいずれかの措置を講じなければならない。

- 一 その雇用する労働者に対する育児休業に係る研修の実施
  - 二 育児休業に関する相談体制の整備
  - 三 その他厚生労働省令で定める育児休業に係る雇用環境の整備に関する措置
- 2 前項に定めるもののほか、事業主は、育児休業申出及び介護休業申出並びに育児休業及び介護休業後における就業が円滑に行われるようにするため、育児休業又は介護休業をする労働者が雇用される事業所における労働者の配置その他の雇用管理、育児休業又は介護休業をしている労働者の職業能力の開発及び向上等に関して、必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

**育児・介護休業法第 10 条（不利益取扱いの禁止）**

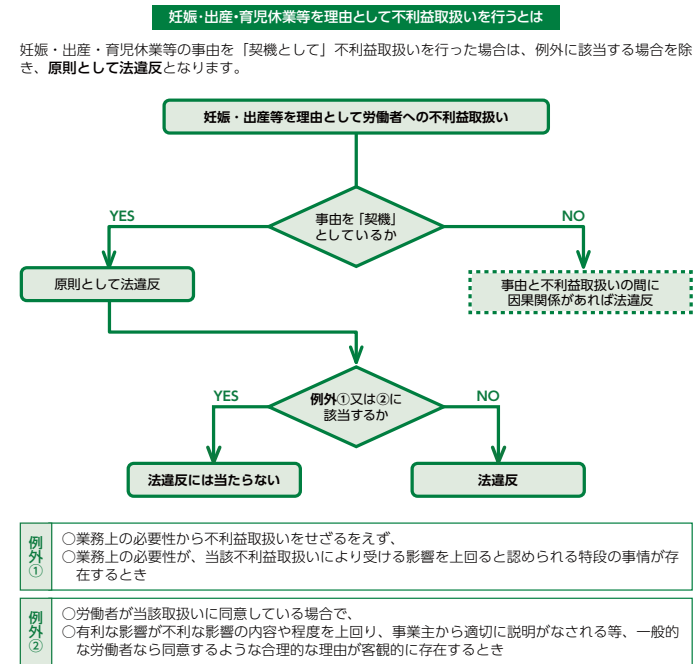
事業主は、労働者が育児休業申出をし、又は育児休業をしたことを理由として、当該労働者に対して解雇その他不利益な取扱いをしてはならない。

※育児休業の他、介護休業、子の看護休暇、介護休暇、所定外労働の制限、時間外労働の制限、深夜業の制限、所定労働時間の短縮等の措置について申出をし、又は制度を利用したことを理由とする解雇その他不利益な取扱いについても禁止している。（育介法第16条、第16条の4、第16条の7、第16条の10、第18条の2、第20条の2、第23条の2）

図表2

以下のような事由を理由として	不利益取扱いを行うことは違法です
<b>妊娠中・産後の女性労働者の…</b> ・妊娠、出産 ・妊婦健診などの母性健康管理措置 ・産前・産後休業 ・軽易な業務への転換 ・つわり、切迫流産などで仕事ができない、労働能率が低下した ・育児時間 ・時間外労働、休日労働、深夜業をしない	<b>不利益取扱いの例</b> ・解雇 ・雇止め ・契約更新回数の引き下げ ・退職や正社員を非正規社員とするような契約内容変更の強要 ・降格 ・減給 ・賞与等における不利益な算定 ・不利益な配置変更 ・不利益な自宅待機命令 ・昇進・昇格の人事考課で不利益な評価を行う ・仕事をさせない、もっぱら雑務をさせるなど就業環境を害する行為をする
<b>子どもを持つ労働者の…</b> ・育児休業 ・短時間勤務 ・子の看護休暇 ・時間外労働、深夜業をしない	

図表3



または精神的な不利益を生じさせることは、不利益な配置の変更該当します(図表2)。

不利益取扱いとの間に因果関係があると解され、法違反となる点に留意する必要があります(図表3)。

は理解するものの、原職相当職(職制上の地位・勤務地・職種が同じ)での復帰を第一に検討する必要があります。

**3. 育児休業等の申出・取得等を「理由として」いるかの判断**

育介法の不利益取扱いの判断要件となっている「理由として」とは、育児休業等の事由と不利益取扱いとの間に「因果関係」があることを指しますが、育児休業等の事由を「契機として」※不利益取扱いを行った場合は、原則として「理由として」いる(事由と

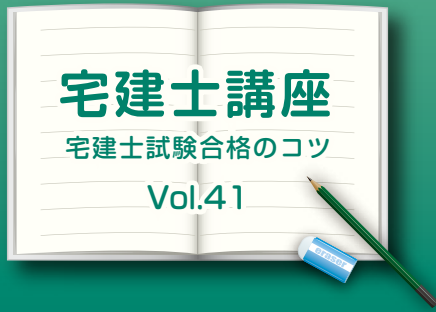
※「契機として」とは  
 例外に該当する場合を除き、原則として、妊娠・出産・育児休業等の事由の終了から1年以内に不利益取扱いがなされた場合は「契機として」と判断されます。つまり、直接的な関係がなくても、1年以内に解雇や雇止めをした場合は、原則法違反とされます。また、事由の終了から1年を超えている場合であっても実施時期が事前に決まっている、または、ある程度定期的になされる措置(人事異動、人事考課、雇止めなど)については、事由の終了後の最初の当該措置の実施までの間に不利益取扱いがなされた場合は「契機として」と判断されます。

**4. 本件への回答**

本件では退職時に配属されていた部署が閉鎖されていることから、部署異動(原職復帰不可)について

次に原職相当職での復帰が困難である場合に勤務地や職種変更が伴う配置転換となりますが、その際は、職制や賃金等の労働条件が不利益とならないよう留意する必要があります。当該復帰社員は過去に営業職での勤務経験があるとのことですが、勤務日や勤務時間帯など子の養育が困難とならぬよう、本社勤務に近い勤務体系とする配慮が求められます。





# 権利関係

## ～民法(各種の契約)～

過去12年間の本試験において、使用貸借・贈与・請負・委任契約に関する問題がそれぞれ2問ずつ出題されています。これらの契約は、売買・賃貸借と比べると出題頻度は低いです。受検対策上軽視することはできません。

### 各種の契約

#### 1. 使用貸借

使用貸借とは、無償で(賃料を払わずに)物を貸し借りする契約をいいます。

##### ポイント

- ①使用貸借は、口約束だけでは成立せず、物の引渡しがあってはじめて成立する。
- ②借主は、貸主の承諾なく、使用借権を譲渡したり、転貸することはできず、無断で譲渡・転貸したときは、契約を解除される。
- ③借主は、目的物の通常の必要費を負担しなければならない(貸主に費用の支払いを請求できない)。
- ④使用貸借は、借主の死亡により終了し、使用借権を相続することはできない。

#### 2. 贈与

贈与とは、人にただで物をあげる契約をいいます。

##### ポイント

書面によらず締結した贈与契約は、各当事者が解除することができる。ただし、履行が終了した後になって解除すると、相手に迷惑がかかるおそれがあるので、もはや解除できない。

#### 3. 請負

請負とは、請負人がある仕事を完成させることを約束し、注文者がこれに対して報酬を支払うことを約束する契約をいいます。

##### (1) 完成した建物の所有権

建物ができあがった瞬間の所有権の帰属は、次のようになります。

- ①所有権の帰属について、特約があればそれによる。
- ②特約がないときは、材料の全部または主要部分を供給した側に、所有権が帰属する。ただし、請負人が材料を供給した場合でも、完成前に報酬を全額支払っているときは、注文者に所有権が帰属する。

##### (2) 請負人の担保責任

引き渡された目的物が契約内容に適合しない場合、注文者は、損害賠償請求・契約の解除・追完請求・報酬の減額請求をすることができます。

担保責任を負わないとする特約は有効ですが、請負人が知っていながら注文者に告げなかった事実については責任を免れることはできません。

##### (3) その他

##### ポイント

- ①報酬は、仕事の目的物の引渡しと同時に、支払わなければならない。
- ②仕事が完成しない間は、注文者は、いつでも損害を賠償して契約を解除できる。

## 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. 委任

委任とは、当事者の一方が契約などの事務処理を相手方に頼み、相手方がこれを承諾することによって成立する契約をいいます。

## ポイント

- ①委任は、原則として無償であり、特約がない限り報酬を請求することはできない。
- ②受任者は、報酬の有無に関わらず、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務（善管注意義務）を負う。
- ③受任者は原則として自ら事務処理をしなければならない。ただし、受任者が急病の場合などやむを得ない事情があるときは他人に委託することも許される。
- ④受任者は、委任者から請求があったとき、および委任事務が終了したときは、事務処理の状況または結果を報告しなければならない。
- ⑤事務処理に必要な費用につき、受任者の請求があれば、委任者は前払いをしなければならない。また、受任者が立て替えた費用は、支出の日以後の利息を付けて償還する必要がある。
- ⑥委任契約は、いつでも、いずれの当事者からでも、自由に解除できる。ただ、相手方に不利な時期に解除したときや、委任者が受任者の利益を目的とする委任を解除したことによって、相手方に損害が生じた場合は、原則として、その損害賠償をする必要はある。もっとも、受任者が病気になって事務処理を続けられなくなった場合のように、やむを得ず解除したときは、この損害賠償も必要ない。
- ⑦委任契約の解除の効果はさかのぼらず、将来に向かってのみ効力を有する。

論点の確認と  
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 Aは、自己所有の建物について、災害により居住建物を失った友人Bと、適当な家屋が見つかるまでの一時的住居とする約定のもとに、使用貸借契約を締結した。Bは、Aの承諾がなければ、この建物の一部を、第三者に転貸して使用収益させることはできない。(H17 問10)

【Q2】 委託の受任者は、報酬を受けて受任する場合も、無報酬で受任する場合も、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理する義務を負う。(H20 問7)

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 使用貸借の借主は、貸主の承諾なく、使用借権を譲渡したり、目的物を転貸することはできません。

Answer 2



【解説】 委任契約は、経済的な観点より当事者間の信頼関係を重視する契約なので、報酬の有無にかかわらず、受任者に善管注意義務を課しています。



不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.25

# 「不動産×テクノロジー」がもたらすビジネスの変革を探る

不動産ビジネスを大きく変革するといわれる「不動産テック」は、まだ全容が計り知れないほど大きな可能性を秘めています。不動産テックによって、何が変わるのか、変革の本質を紹介していきます。



## ■AIによってビジネスが大きく変わる

不動産テックが単なるIT化と一線を画するのは、その技術的な中心部に人工知能(AI)が関わっているからです。このAI自体は約70年前には研究が始まっていた技術であり、特に目新しい概念ではありません。しかし、近年のインターネットとコンピュータ性能の飛躍的な向上で、AIにも技術的な障壁突破がもたらされました。それが、「機械学習」と「ディープラーニング」です。

「機械学習」とは、ネットを介して集められる膨大な量のデータをコンピュータが機械的に学習してくれる技術体系のことです。人間では到底処理できないほどの膨大なデータを分析することで、さまざまな事象における特徴や予測を発見します。その機械学習の手法として最も効果的とされるのが「ディープラーニング」です。

現在のAIは人間がやっていたことを素早くこなすのではなく、人間ができなかったことを可能にする技術となっています。例えば、健康

診断などで血液検査をすると、血液の成分の数値から、コンピュータが健康状態を教えてくれます。これは過去の膨大な医療記録から、血液中のこの数値が高い人はこういう健康状態にあり、こういった病気にかかりやすいと予測しているわけです。さらに、最新のAI研究はそこから一歩進み、血液検査によって世界の誰も知らない未知の病気を見つけることを目指しています。まさに、未知の病原体である新型コロナウイルスの感染対策やワクチン開発にはAIが使われました。新型コロナワクチンは史上最も早く開発されたワクチンとされていますが、その成果にはAIが大きな役割を果たしました。

AIはすでに人々の生活レベルでも変化をもたらせています。例えば、スマートフォンなどに搭載された音声入力は、AIによる音声認識と自然言語処理によって機能しています。またルンバなどの自動掃除機は、AIの空間認識技術によって、部屋の構造を理解して動いています。

このようにAIが社会や生活を変

革していく大きな渦の中に、不動産テックもあるのです。

## ■広範で複雑な影響をもたらす不動産テックとは何か？

不動産テックという言葉が使われる以前から、この20年で不動産ビジネスには大きな変革がありました。中心にあったのはインターネットです。

日本にもなじみ深い事例を挙げると、2000年前後にHOME'S(現LIFULL HOME'S)に代表されるポータルサイトが誕生し、不動産情報の流通が変わりました。次に2000年代後半になるとAirbnb(2008年)のようなスペースマッチングが生まれました。一連のサービスはシェアエコノミーと呼ばれ、空き家や空き部屋などを民泊として貸し出し、既存資産の利用法を増やし、価値を高める作用をもたらしました。さらに2010年代にはWeWork(2010年創業)などが、長らく定着していたオフィス=作業場という概念を変えて、人々が交流しながら新しい何かを生み出す場

所と定義し、巨額の資産価値をもたらしました。このあたりから、情報や集客という部分だけでなく、不動産の実態も大きく変革する動きが生まれてきたと思います。

そして、不動産テックという言葉が使われ始めるのは2010年代に入ってからです。多くがインターネットという膨大な情報流通網をサービスの中心にしたものでした。2020年代はここにAIが加わり、さらに大きな発展をすると予想されています。

不動産テックが影響する領域はかなり大きく、複雑です。そのため、何をもって不動産テックと定義するかは、とても困難です。現状の日本では、不動産会社の手間を削減し、

仕事の効率を上げてくれる技術から、まったく新しい不動産活用を生み出す可能性を持ったサービスまで全て、ひとまず不動産テックとされているようです。

### ■不動産のPropTech<sup>※</sup>とは？

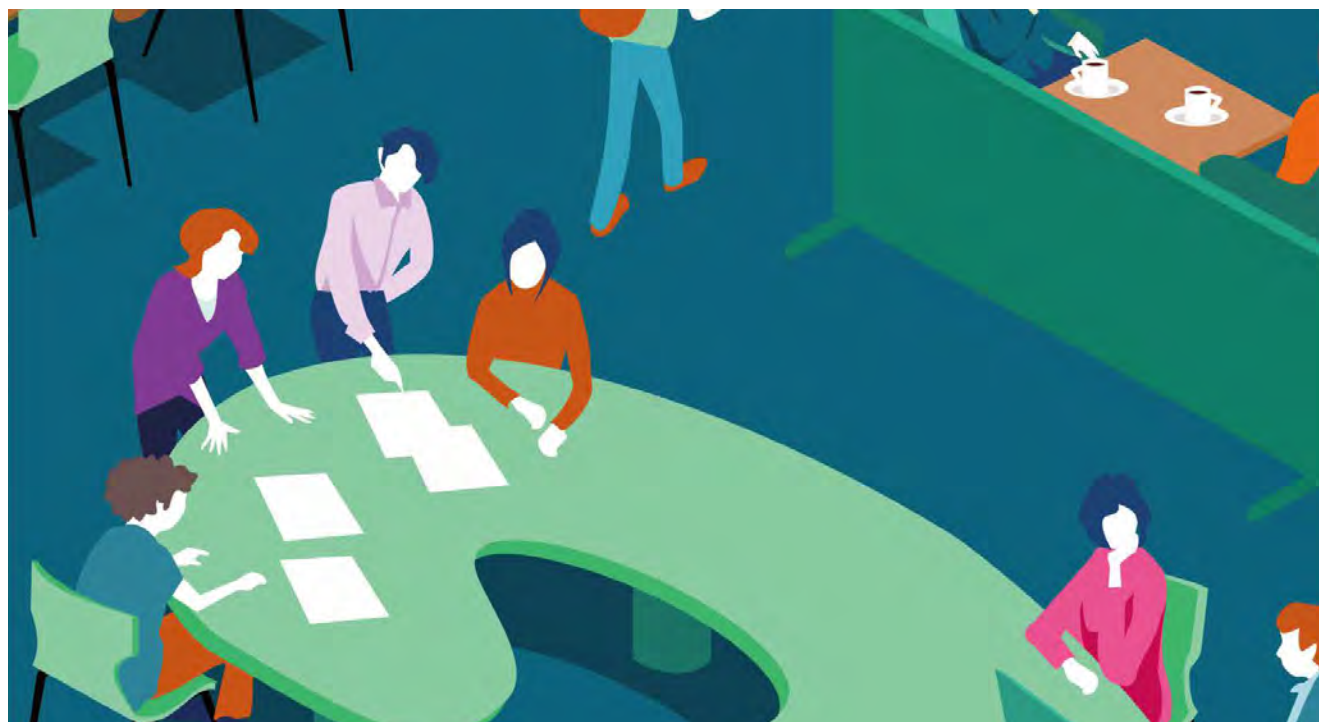
言葉や定義にこだわるならば、海外では不動産テックはReal EstateTechではなく、PropTech（プロップテック）と呼ばれています。これは、不動産ビジネスは、テクノロジーによって家や土地を買ったり、売ったり、住んだり、利用したりする全ての人に恩恵をもたらすことを目指すべき、と考えられているからです。不動産ビジネスの効率化

だけに留まるのではなく、人間が過ごす環境、空間などの資産(Prop)をテクノロジーで向上させようというわけです。

例えば、盛んに議論されている自動運転が普及すれば、都市の構造を変える可能性があります。自動運転によって、きめ細かい無人バスなどが運用されれば「駅近」の概念を変えてしまうため、不動産テックの一つと考えようというわけです。

本連載でも、テクノロジーによる変革の影響を広く捉えて、建築や金融など不動産テックと近接する業界での変革も併せて紹介していきたいと思います。

<sup>※</sup>「プロパティ+テクノロジー」を意味する造語。



コワーキングスペースやシェアオフィスが広まりはじめたころから、不動産の実態が徐々に変革しはじめた

# TORUS

株式会社トラス 代表取締役

木村 幹夫



大学卒業後、東京大学EMP修了。三井住友銀行にて富裕層開拓、IT企画部門にてビックデータを戦略的に活用した営業推進、社内情報系システムの大部分をWebシステムで刷新するなど、大幅なコスト削減と開発スピードアップを実現。2003年に株式会社トラス設立。登録簿を集約したビックデータを構築し、不動産ビックデータ、AIを元にしたマーケティング支援を行う。MIT(米国マサチューセッツ工科大学)コンテストなど受賞実績多数。東京大学協力研究員。

当連載について、偶数月は「進む!業界のIT化」、奇数月は「不動産トラブル事例と対処法」となります。





物件調査のノウハウ Vol.41

売買重要事項の調査説明 ～現地照合確認調査編①～

## 現地照合確認調査の 必要性について

近々に売買契約の締結ができるという段階において、必ずしなければならないのが“現地照合確認調査”です。しかし、このジャンルは、不動産流通業界において十分に研究開発が行われているわけではありません。本節では、この現地照合確認調査というものを徹底的に掘り下げて解説したいと思います。

### 現地照合確認調査の 必要性とは

こんな事件がありました。法務局にあった地積測量図には、道路と敷地が接する距離は10.00mと記載されていたので、そのまま販売図面を作成し公開していたところ、契約が決まり、売買契約を締結しました。営業担当者は、法務局が交付する地積測量図を信用していたので、そのまま買主に交付しました。引き渡し後、数年が経過して、買主が建設会社に住宅の建築工事を依頼したところ、工事会社からは、「道路側の間口が9.00mしかないので、目的のプレハブ住宅が敷地に入らない」と言われ、もらった地積測量図が現況と異なっていることに気づきました。すぐに、仲介をした不動産会社に苦情を申し立て、話し合いが行われましたが、最終的に、損害賠償の訴えを起こし、業者の説明義務違反を問うという事件に発展しました。

一般的に、顧客から売却依頼を受けた場合、できるだけ早く販売をしたことから、法務局や役所から集めた

書類を元に販売図面を作成し、販売活動をしています。この事件は、「法務局が交付した地積測量図は正しいもの」と宅建業者が信じて疑わず、現地照合確認調査をしていなかったために、トラブルが発生してしまったのです。このような不動産トラブルを防止するためには、取得した多くの不動産関連書類を、現地において“現地照合確認”することであり、不動産取引では必須の作業であるといえます。

### 道路の現地照合確認調査に 必要な書類とは

道路の現地照合確認調査に必要な書類には次のようなものがあります。

①不動産登記法14条(旧法17条)地図、②道路台帳平面図、③道路地積測量図、④道路境界確定図、⑤建築計画概要書の配置図、⑥換地図などを手元に用意して、現地で照合確認をします。

現地照合確認調査の際は、あらかじめ、敷地現況図を公図や地積測量図を参考にして作成して、現地に赴きます。この敷地現況図には、現地で

気づいたことをすべて記載していきます。道路の図面では、道路境界確定図面が最も信頼できる書類です。確定図面ではなくとも、道路測量図はとても参考になります。現地では、最初に道路境界標を確認し、道路反対側の境界標との間の距離を簡易計測し、道路測量図と照合します。この幅員が4m未満で、役所における道路の説明が建築基準法第42条第2項であれば、道路中心線から2mの敷地後退をした線が道路境界線となります。そして、その位置を現地で特定できるように、棒上のものを敷地後退線上において、写真撮影します(ポイント1)。

〇〇cmの敷地後退とわかれば、道路側の間口の簡易計測寸法と掛け合わせて、敷地後退面積を算出します。ここがポイントです。単に、敷地後退距離を算出するのではなく、敷地後退面積まで算出することが大切です。

### 建築計画概要書の 現地照合確認調査

建築確認時に添付される建築計



画概要書がある場合、道路幅員や道路の名称などが記載されていますが、現況と異なる事例がありました。

前面通路は、市では、道路法の法定外道路条例に基づく条例指定道路・加曽利町18号線とされ、通路査定幅員は3.00mとなっており、現況幅員も3.00mでした。そして、建築基準法上の道路に該当していない、と役所での説明があります。しかし、確認申請時の概要書に記載された配置図を観察すると、0.5mの敷地後退をする必要があるのにその記載はなく、市道に認定されていない法定外道路なのに、市道と記載をし、建築基準法上の道路に該当しないのに、建築基準法43条第2項第2

号(旧第43条ただし書き)の許可に関する記載もありませんでした(ポイント2)。

よく見ると、作成者は、1級建築士でした(ポイント3)。

このような明らかな間違いがある場合、「概要書に記載された事項には誤りがある」ということが、現地照合確認で判断できますので、重要事項として告知が必要な事項となります。

### 建築基準法42条 第1項第1号とされた 道路の現地照合確認調査

現況幅員が4m程度の道路の場合、役所から、「前面道路は建築基準法第42条第1項第1号該当道路」と言われた際は、必ず、道路幅員の現地照合確認が必要です。道路境界標の有無にかかわらず、現況の道路幅員を簡易計測して、3.90mなどの場合は、再度、役所に戻り、「現況の道路幅員の寸法を簡易計測したところ、約3.90mですが、建築基準法上の該当規定はどうなりますか?」と、質問をする必要があります。そうすると、「4m未満であれば、建築基準法第42条第2項です」と回答される可能性があります。

このように、役所で調査したものを、現地で照合確認することを「現地照合確認調査」といいます。

このように、役所で調査したものを、現地で照合確認することを「現地照合確認調査」といいます。

#### ポイント1

役所における道路の説明が建築基準法第42条第2項であれば、道路中心線から2mの敷地後退をした線が道路境界線となりますので、その位置を現地で特定できるように、棒上のものを敷地後退線上において、写真撮影します。



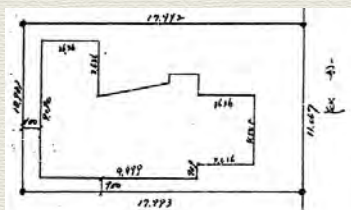
#### ポイント2

建築確認申請時に添付される建築計画概要書を現地照合確認調査をした際に、現況と相違している場合は、必ず、その相違している箇所を具体的に告知することが求められます。本書は、一級建築士事務所が作成した概要書です。



#### ポイント3

右図は、前掲(ポイント2)の建築確認申請時の建築計画概要書の配置図ですが、市道ではないのに市道と記載し、道路中心線から2mの敷地後退が必要なのにその記載はなく、建築基準法第43条第2項第2号(旧43条ただし書き)の許可が必要なのに許可に関する記載がありません。このような状況は、重要事項として告知をする必要があります。



[注意]  
1. 附近見取り図に明示すべき事項  
方位、道路及び目標となる地物  
2. 配置図に明示すべき事項  
縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請にかかわる建築物と他の建築物との別、並びに敷地の接する道路の位置及び幅員



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6月]

都道府県	市区町村	商号名称	
北海道	札幌市	合同会社 アイケイエステート	
	札幌市	株式会社 lwao 株式会社	
	札幌市	株式会社 SP土地建物	
	札幌市	合同会社 カレブ	
	札幌市	株式会社 鴻春工務店	
	札幌市	株式会社 コンパス	
	札幌市	SUN	
	釧路市	株式会社 サンタハウス	
	札幌市	株式会社 二瓶不動産	
	札幌市	V&Cインベストメント・パートナーズ 株式会社	
	札幌市	株式会社 フローライト	
	青森県	八戸市	株式会社 SEEHO
		五所川原市	株式会社 タノスム
	岩手県	盛岡市	クローバーライフ 株式会社
		北上市	株式会社 パークランド
宮城県	仙台市	株式会社 センターウイング	
	秋田市	アスエースター 株式会社	
秋田県	秋田市	合同会社 サニープレスカンパニー	
	山本郡	はっぼろ毛建紹介	
	大館市	ワタナベ不動産	
	長井市	合同会社 住計画	
	長井市	有限会社 鈴木材木店	
山形県	酒田市	有限会社 桑原建築	
	郡山市	株式会社 LIVES	
	いわき市	株式会社 立進	
福島県	いわき市	株式会社 立進	
	つくば市	株式会社 I PLAN	
	午久市	PALコンサルティング 株式会社	
茨城県	つくば市	株式会社 フラウト	
	宇都宮市	おうちわっと 株式会社	
栃木県	宇都宮市	株式会社 高山不動産宇都宮	
	宇都宮市	合同会社 トチワン	
	高崎市	株式会社 ジェイテック	
群馬県	前橋市	株式会社 VALUE	
	戸田市	イースタックコンサルティング 株式会社	
埼玉県	さいたま市	株式会社 エース	
	川越市	エフ・ディー・エステート 合同会社	
富士見市	株式会社 オフィス・コザ		
	比企郡	有限会社 コバヤシ	
川口市	サイトホーム 株式会社		
	川口市	株式会社 サスケコーポレーション	
日高市	しむむ不動産モモ・ホーム		
	熊谷市	有限会社 新築塗装工業	
川口市	有限会社 軍工務店		
	加須市	株式会社 藤夢	
川口市	東洋商会		
	志木市	株式会社 harberu-ride	
鴻巣市	株式会社 B&Sエステート		
	朝霞市	合同会社 フラット	
入間市	FROGHOME'S 株式会社		
	草加市	MIKURA HOME 合同会社	
熊谷市	雄美不動産		
	熊谷市	RIDE ON 株式会社	
千葉県	さいたま市	Lead Corporation	
	市川市	株式会社 信和コーポレーション	
船橋市	株式会社 FMグリ・コーポレーション		
	浦安市	株式会社 Aerial	
船橋市	株式会社 オーランド不動産		
	柏市	合同会社 オフィス・プレジデント	
習志野市	株式会社 グローバル		
	流山市	株式会社 KM興産	
千葉市	株式会社 ケイワイエステート		
	市川市	KMPメンテナンス 株式会社	
市川市	合同会社 CL-Style		
	市川市	じもとの不動産屋さん	
市川市	株式会社 鈴木商店		
	市原市	株式会社 向日養ホーム	
君津市	松千代不動産 株式会社		
	松戸市	株式会社 松戸土地建物	
成田市	有限会社 丸昌商事		
	習志野市	ライフトラスト・フィロップメント 株式会社	
東京都	豊島区	アーケインベストメント 株式会社	
	足立区	株式会社 アイスバイス	
千代田区	株式会社 朝日国際グループ		
	港区	AX INVESTMENT 株式会社	
墨田区	アパルタンティアキャピタル 株式会社		
	新宿区	株式会社 we link	
港区	株式会社 ACA		
	新宿区	株式会社 S&Mconsulting	
八王子市	合同会社 S PLACE		
	台東区	株式会社 エムス	
練馬区	株式会社 エルプラン		
	世田谷区	ENYA.com 株式会社	
江戸川区	株式会社 OMエステート		
	杉並区	株式会社 オールリビング	
千代田区	華瑞 株式会社		
	多摩市	株式会社 協和管理	
中野区	グローバリスベス 株式会社		
	杉並区	株式会社 Xst	
町田市	有限会社 ケイスオフィス		
	新宿区	KOコンサルティング 株式会社	
大田区	株式会社 コレカナ		
	豊島区	株式会社 sagasumu	
渋谷区	株式会社 G.C FACTORY		
	目黒区	株式会社 GT-works	
渋谷区	株式会社 C.LINE		
	港区	合同会社 JUNWA-ESTATE	

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	新宿区	株式会社 新濱なかぞ	
	目黒区	株式会社 ZUU	
	港区	Steer Ship 株式会社	
	墨田区	株式会社 SORA IE TOKYO	
	中央区	大入投資 株式会社	
	港区	有限会社 タウルス	
	渋谷区	株式会社 匠設計エステート	
	昭島市	株式会社 たけおか不動産	
	豊島区	株式会社 たま不動産	
	新宿区	株式会社 長楽	
	港区	DEF 株式会社	
	東大和市	株式会社 テイク	
	文京区	株式会社 Drift	
	渋谷区	株式会社 NOPLACE	
	新宿区	株式会社 パークシャー	
	千代田区	パンス保証 株式会社	
	豊島区	株式会社 Panda Land	
	渋谷区	合同会社 BEGINNING	
	中央区	FIND VALUE 株式会社	
	千代田区	株式会社 フィガロ不動産	
	新宿区	株式会社 Plus Partners	
	杉並区	合同会社 フリーハンド	
	渋谷区	フレシス 株式会社	
	新宿区	株式会社 ベースカンパニー	
	渋谷区	株式会社 VOYAGE	
	大田区	まつら不動産 合同会社	
	新宿区	株式会社 ミツカル不動産	
	千代田区	富沢 克佳	
	港区	メジャースクール 株式会社	
	千代田区	株式会社 YAMASHO	
	北区	株式会社 US HOUSING	
	新宿区	株式会社 ラントアーク	
	三鷹市	株式会社 ラントスケープ	
	中央区	株式会社 ランドプロデュース	
	八王子市	Livin 株式会社	
	渋谷区	red egg	
	台東区	株式会社 ワイキカク	
	江東区	ワイケーティ	
	中野区	株式会社 Ysmart	
	神奈川県	横浜市	RSD不動産
		藤沢市	アラカワプランニング
	茅ヶ崎市	株式会社 アロハ	
	川崎市	N-Town 株式会社	
	藤沢市	株式会社 MDC工業	
	横浜市	株式会社 OPENERS	
川崎市	KND菊地不動産 株式会社		
川崎市	株式会社 健秀		
横浜市	サウザーアーキテクト 株式会社		
横浜市	株式会社 サン		
横浜市	株式会社 Shalom Homes		
横浜市	株式会社 デファハウスコンサルタント		
横浜市	日本ライフケア 株式会社		
横浜市	株式会社 HAYATO		
大和市	株式会社 フューチャーインベスト		
横浜市	株式会社 ヘパカリル		
新潟県	新潟市 株式会社 地産地消		
富山県	滑川市 いろは不動産 株式会社		
石川県	金沢市 株式会社 TAICHI設計		
福井県	敦賀市 コネクト		
長野県	小諸市 株式会社 つなぐ不動産		
	松本市 株式会社 テイコレイト		
岐阜県	恵那市 せんどう不動産		
	岐阜市 四日市電力 合同会社		
静岡県	岐阜市 株式会社 LANDOOR		
	土岐市 和田製材 株式会社		
静岡県	賀茂郡 株式会社 伊豆の不動産屋さん		
	静岡市 株式会社 グラモード		
静岡県	合同会社 TEAM GLOBE		
	静岡市 株式会社 DEAI		
静岡県	株式会社 プランニングクリエイション		
	静岡市 合同会社 Boga		
愛知県	名古屋市 コールドエステイト 株式会社		
	名古屋市 株式会社 サクソードコーポレーション		
名古屋	株式会社 TON		
	名古屋市 株式会社 フルメリア不動産		
名古屋	株式会社 丸金不動産		
	瀬戸市 ローアンドリアルティ		
三重県	多気郡 株式会社 世古口建設		
	大津市 株式会社 セレノライフ		
滋賀県	大津市 合同会社 リーガル不動産		
	京田辺市 合同会社 アトリエ・ネスト		
京都府	京都市 株式会社 Infinity		
	京都市 有限会社 a&M Corporation		
京都市	株式会社 タチバナ		
	京都市 株式会社 美建		
京都市	株式会社 Route508		
	大阪府	株式会社 アッシュ	
大阪府	豊中市 阿部博行不動産販売		
	大阪府	株式会社 アマカムスビー	
大阪府	株式会社 アリア 株式会社		
	和泉市 株式会社 an cube		
大阪府	株式会社 エスフィット不動産		
	大阪府	株式会社 F&F	
大阪府	株式会社 KSK不動産		
	大阪府	合同会社 MCC	
大阪府	株式会社 LA TRUST		

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 OS 不動産
	大阪市	株式会社 大阪赤兎
	松原市	株式会社 Aurora Create
	大阪市	株式会社 オパール
	藤井寺市	株式会社 ON.
	大阪市	株式会社 Garbera
	大阪市	核積
	高石市	株式会社 カレラホーム
	八尾市	一般社団法人 関西福祉住宅整備機構
	大阪市	株式会社 きずな
	大阪市	株式会社 CUBE
	大阪市	クラウドホームサービス 株式会社
	池田市	株式会社 グラフプロレ
	大阪市	株式会社 GRACE
	枚方市	株式会社 香里不動産
	大阪市	Gogaku 株式会社
	大阪市	株式会社 財形ビルディング
	大阪市	株式会社 サンロード
	大阪市	株式会社 GM産業
	大阪市	株式会社 J
	大阪市	白鶴不動産
	大阪市	シノワ不動産販売 株式会社
	大阪市	株式会社 SKY
	大阪市	株式会社 セロイチ不動産
	大阪市	株式会社 Terminal
	羽曳野市	大黒住建 株式会社
	東大阪市	株式会社 タグポート
	大阪市	合同会社 Dollar
	大阪市	株式会社 賃貸withベット
	大阪市	株式会社 テイト・モノ
	枚方市	tofo real estate 株式会社
	門真市	錦島住宅建設 株式会社
	藤井寺市	株式会社 ニーナ不動産
	大阪市	バーナード不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 ハンドハンドプランニング
	大阪市	株式会社 紀呂
	大阪市	合同会社 フェルナSAI
	富田林市	株式会社 PRIZ
	豊中市	株式会社 Free Style
	大阪市	株式会社 プレスカ
	大阪市	株式会社 ボジ
	大阪市	有限会社 村木土地開発
	大阪市	本初 株式会社
	堺市	株式会社 ヨーク・田川
	門真市	LIFE ONE 株式会社
大阪市	株式会社 ランドワークス	
高槻市	株式会社 リバアトリエ	
大阪市	株式会社 リバード	
大阪市	株式会社 Reプロデュース	
大阪市	株式会社 レジロネクスト	
大阪市	株式会社 レジリス	
兵庫県	尼崎市 株式会社 フリアルエステート	
加古川市	株式会社 Meiki Housing	
奈良県	橿原市 株式会社 キラマチ不動産	
	橿原市 有限会社 万葉美装	
島根県	出雲市 株式会社 モチダ	
岡山県	岡山市 アメニティワークス	
広島県	岡山市 株式会社 The One	
	広島市 しんわプランニング 有限会社	
広島市	株式会社 パール	
広島市	はしぞら不動産	
徳島県	小松島市 株式会社 エムプロジェクト	
	徳島市 協大 株式会社	
徳島市	リーフ 株式会社	
香川県	丸亀市 Emi不動産	
	坂出市 株式会社 SUBSTANCE	
高松市	合同会社 ミルネージュ	
	松山市 株式会社 エコミン	
愛媛県	伊予市 株式会社 エバーアップ	
	福岡県	京都市 エランドエステート
福岡県	福岡市 株式会社 リ&エス	
	大野城市 株式会社 J total homes	
北九州市	株式会社 ショブパートナー	
	福岡市 有限会社 セノン	
糸島市	みそくち不動産 株式会社	
	福岡市 株式会社 ライナーハウジング	
福岡市	株式会社 ルネッサンス	
佐賀県	唐津市 うえの不動産	
	佐賀市 福地不動産	
長崎県	唐津市 小野不動産	
	西彼杵郡 株式会社 スリーピース不動産	
熊本県	熊本市 株式会社 シン・空間研究所	
	熊本市 原田不動産	
熊本市	株式会社 ランドフォーメーション	
	大分県	中津市 株式会社 R&F
宮崎県	宮崎市 株式会社 HARE	
鹿児島県	鹿児島市 九州マルタカ 合同会社	
	糸満市 おきなわ農業漁業事業協同組合	
沖縄県	中頭郡 株式会社 沖縄不動産サポート	
	石垣市 株式会社 カーネリアン	
那覇市	有限会社 カネマサ	
	浦添市 クラスホーム	
うるま市	株式会社 ハウスシッターふどうさん	
中頭郡	合同会社 彦彦プラン	
	石垣市 合同会社 琉球企画	
宜野湾市	琉球テクノソリューションズ 株式会社	

6月末正会員: 34,521 従たる事務所: 4,024

## 「全日本不動産政策推進議員連盟」総会を開催

6月10日(金)、自由民主党本部において「全日本不動産政策推進議員連盟(以下、全日議連)」総会が開催されました。野田聖子全日議連会長、井上信治全日議連事務局長をはじめとする国会議員、全日本不動産協会の秋山始理事長、堀田健二副理事長および役員の方々、国土交通省の長橋和久不動産・建設経済局長および石坂聡住宅局審議官などが出席し、「令和5年度 政策及び税制改正に関する要望書」をもとに活発な議論が繰り広げられました。

### ●「空き家の発生を抑制するための特例措置」の延長を強く要望

野田全日議連会長の挨拶後、秋山理事長が、令和3年度の「住宅ローン減税の延長」等の要望に対応いただいたことへの御礼を述べ、令和5年度の政策税制改正要望についても「実現に向けてお力添えを賜りたい」と呼びかけました。その後、堀田副理事長より、令和5年度の政策及び税制改正に関して次の要望の説明がありました。

まず、空き家・所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図ることを目標に、政策要望として「二地域居住等を促進する政策の実現」や「宅地建物取引業免許の承継」等の5項目を要望。続いて、税制改正について「住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長と拡充」「既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置」などの6項目を要望しました。特に、「空き家の発生を抑制するための特例措置」については、必ず延長されることを要望しました。

### ●国土交通省との協議について

上記要望に対して、国土交通省不動産・建設経済局長の長橋局長より、全国版空き家・空地バンクの運用について、「4年間で約1万件程度の物件が成約に至るなど、地方公共団体あるいは業界団体と連携して取り組みを進めていきます」と説明がありました。また、住宅局の石坂審議官からは、「建築物省エネ法などを通じて、良質な住宅・建築ストックの実現を図ってまいります」と回答がありました。さらに、所有者不明土地対策などを担当する不動産・建設経済局の吉田次長からは、「所有者不明土地対策だけを進めるのではなく、空き家対策や地籍整備などと連携しながら進めていくことが何よりも大事。全国10の地区で立ち上げた土地政策推進協議会で土地に関する地域の課題を解決し、地域づくりを支援する体制を作っていきます」と説明がありました。

### ●国会議員による要望応援

和田政宗参議院議員、阿達雅志参議院議員は、「今回の要望はすべて実現する気概でいく」と力強く述べたうえで、二地域居住と地方における空き家・空地対策、リフォーム市場について触れ、現在の諸物価高騰の中でリフォーム市場を活性化するためには、2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて取り組み、地方創生や構造改革を根本的に考えていかなければならないと話しました。



自民党本部ホールで行われた全日議連総会



野田全日議連会長



浜田全日議連会長代行



井上全日議連事務局長



挨拶する秋山理事長



要望事項を説明する堀田副理事長



長橋局長



石坂審議官



吉田次長



### 兵庫県本部

REPORT

## 宅地建物取引士法定講習会を実施

令和3年度は、兵庫県本部主催の宅地建物取引士法定講習会を全6回実施しました。

新型コロナウイルス感染症対策を講じ、令和3年10月20日(水)においては通常の約半分の人数で兵庫県農業共済会館7F大会議室で実施し、85名の方が受講されました。講習会は①税制、②宅地建物取引士の使命と役割及びケーススタディ、③紛争事例と関係法令(都市計画法・建築基準法等)、④紛争事例と関係法令(民

法・宅地建物取引業法等)の4科目6時間の講習で、講習終了後に新しい宅地建物取引士証を交付しました。

また、緊急事態宣言・まん延防止等重点措置が発令される状況においては、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため自宅学習方式で実施し、令和3年9月29日(水)は108名、10月6日(水)は102名、令和4年2月2日(水)は104名、2月16日(水)は117名、3月2日(水)は114名の方が受講されました。



講師の先生方



### 愛媛県本部

REPORT

## 「令和3年度第1回全日ステップアップトレーニング」を開催

令和4年2月16日(水)、松山市の中心部にある松山市総合コミュニティセンターの2階、第6・7会議室において、毎年開催している「令和3年度第1回全日ステップアップトレーニング」を開催しました。

当初、受付順の定員30名で受講者を募りましたが、終息していたコロナ(オミクロン株)感染者数の急激な増大により、会場管理者から人数制限の連絡があり20名に限定して行いました(※)。

講義は通常どおりガイダンスからはじまり、5限(1講義

60分設定)で実施。昼食(お弁当:本協会提供)も全員が一方向を向き、黙食で取りました。休憩時間は互いの会話を制限し、講師と受講者による講義後の質問以外は静かな研修となりました。

講師はカリスマ宅建士として名高い上谷進(愛媛県本部長)と研修広報委員長の美崎敏昭(愛媛県副本部長)が務め、研修広報副委員長の杉浦正典(愛媛県本部理事)が経験談と研修終了の挨拶を行いました。

(※)20名の申し込みがありましたが、急な仕事等が入り、実際には18名の参加となりました。



講師:上谷本部長



講師:美崎副本部長



研修風景



会議室パネル

## 愛知県本部

### REPORT

## 常滑市と空家等対策に関する協定を締結

令和4年2月16日(水)、常滑市役所において、常滑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、常滑市および愛知県本部が相互に連携・協力することで、常滑市内の空家等が管理不全な状態にならないよう空家等の対策を進めることにより、良好な生活環境の保全および安全安心なまちづくりの推進に寄与するとともに、空家等の活用を促進することを目的としています。

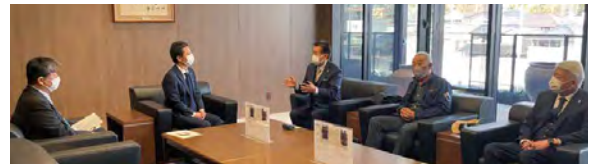
同様の協定は愛知県内の自治体等で9例目となりました。



左から、伊藤市長、萩原本部長(常滑市役所にて)



左から、宮島建設部長、伊藤市長、萩原本部長、村上名南支部監査役、久野事務局長



締結後の懇談の様子

### REPORT

## 岡崎市と空家等対策に関する協定を締結

令和4年2月24日(木)、岡崎市役所において、岡崎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、岡崎市と愛知県本部が相互に連携・協力し、目的なく承継される空家等の発生抑制、空家等の管理の適正化、流通および活用等、総合的な空家等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10例目となりました。



左から、萩原本部長、中根市長(岡崎市役所にて)



左から、久野事務局長、岩月理事、中根市長、萩原本部長、萩原青年部員



締結式の様子

## 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8月号  
令和4年8月15日発行



公益社団法人 全日本不動産協会

# 全国一斉 不動産 無料相談会

全国各地で開催します

9/26(月)

10/6(木)

※天候等により中止となる場合がございます。

不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに  
弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします!



ご予約不要!

どなた様も  
お気軽にどうぞ!  
(会場に直接お越しください)  
※相談内容やプライバシーに関する  
秘密は厳守します。



(公社)全日本不動産協会  
マスコットキャラクター  
ラビーちゃん®

もっと、みんなに、あんしん。

開催日・会場等につきましては  
協会のホームページをご覧ください。

Q 全日不動産

検索



<https://www.zennichi.or.jp/>



主催：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

後援 国土交通省 ほか

## 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



「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



**相談・助産・賃貸Q&A**  
不動産に関する身近な疑問から、気になるトラブル事例まで、専門家がわかりやすく説明します。



**行政機関からの速達・告知**  
行政機関からの告知や取組をお知らせ。また各種セミナー・シンポジウム、イベント等のご紹介もあります。



**法令改正情報**  
既に施行された法令だけでなく、これから改正される法令に関する情報もお知らせします。改正に係るポイントや留意点等、簡潔に要点の情報を掲載しています。



**不動産関係の行事**  
不動産関係者向けの様々な行事をご紹介します。

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! ▶

