MONTHLY REAL ESTATE

月不多が全 利不多が全



[特別リポート]

全国一斉不動産気

[巻頭特集1]

シニア向け分譲マンションの 供給動向から見える 時代の変遷

[特集2]

学生経営による 地域産品セレクトショップで 地方を元気にする 人材輩出を目指す

[相続相談]

区画整理中の土地を 相続した場合の土地の評価

[不動産トラブル事例と対処法] 建築基準法43条2項 (旧43条1項ただし書)の 重要事項説明に関する トラブル



保証のお知らせ

一般保証制度の動画公開のご案内

一般保証制度のことがよくわかる動画をホームページ(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

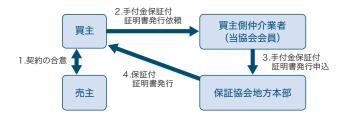


● 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可

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4回弁済委員会審査明細

審査結果	件数	社数	金 額
認証申出	4 社	5 件	38,932,017円
認証	1 社	1 件	10,000,000円
保 留	3 社	4 件	
令和4年度認証累計	7 社	7 件	54,500,120円

令和4年度第5回弁済委員会審査明細

審査結果	件数	社数	金 額
認証申出	5 社	5 件	61,626,670円
認証	3 社	3 件	15,100,000円
保 留	1 社	1 件	
否 決	1 社	1 件	
令和4年度認証累計	10社	10件	69,600,120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。

从不動產

MONTHLY REAL ESTATE





COVER PHOTO エゾフクロウ

アイヌ語では「夜鳴く(守り)神」または「獲物を 出す神」を意味する名で呼ばれる。フクロウの 風切羽は風の抵抗や空気の渦を抑えて静か に飛行する構造をしており、その仕組みは風力 発電で利用されるプロペラの静音設計や新 幹線のパンタグラフ等に応用されている。 02 保証のお知らせ

特別リポート

04 3年ぶりに開催! 全国一斉不動産無料相談会

特集 1

08

シニア向け分譲マンションの 供給動向から見える時代の変遷

特集 2

三菱地所×中川政七商店 学生経営による地域産品セレクトショップで 地方を元気にする人材輩出を目指す

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 別荘地の売買契約についての錯誤

<賃貸相談>

14 家賃の請求と修繕費による相殺 弁護士 江口正夫

<相続相談>

16 区画整理中の土地を相続した場合の土地の評価 税理士 若林昭子

<賃貸管理ビジネス>

28 空室要因を分析し、入居率を改善する 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 入社一時金(サインオンボーナス)の 返還を求めることは可能か 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 区分所有法 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 建築基準法43条2項(旧43条1項ただし書)の 重要事項説明に関するトラブル 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 土地区画整理物件の売買トラブル事例 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 地方本部の動き

30 NEWS FILE

特別リポート

3年ぶりに開催!

全国一斉不動産無料相談会

公益社団法人全日本不動産協会は、9月26日から10月6日にかけて、全国47都道府県の主要都市で不動産無料相談会を実施しました。2019年以来の開催となった今回は、一般消費者に身近に感じてもらえるよう、駅前広場や市・区役所、ショッピングモール内などの人通りのある場所を厳選してブースを設営。秋空のもと、多くの人々が相談に訪れました。







ス吉祥寺デッキ(東京都本部)

井の頭線渋谷駅中央口改札付近(東京都本部)

全国84カ所で開催

今年の「全国一斉不動産無料相談会」は、北海道3カ所、東北9カ所、埼玉5カ所、東京16カ所、神奈川6カ所、茨城・栃木・群馬・千葉の4県で6カ所、中部エリア11カ所、近畿8カ所、中国5カ所、四国5カ所、九州・沖縄10カ所と、全国84会場で開催しました。

この無料相談事業は、公益事業として不動産知識の普及と安全な取引を推進することを目的としています。また、協会設立日である10月1日を「全日の日」とし、その前後に開催することで、多くの一般消費者に身近な相談場所として認知・利用してもらうことを目指しています。

以前は地方本部単位で無料相談会を開催していましたが、2018年からは国土交通省と各自治体の後援を受け、全国で一斉に実施しています。しかし2020・21年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で中止となり、今年は3年ぶりの開催となりました。

無料相談会では、各地方本部に所属する宅地建物取引士に加え、弁護士や税理士、不動産鑑定士、建築士など、不動産取引の実務に携わっている資格者が、それぞれの相談に対応。まずは受付で相談の概要をヒアリングし、内容に合わせて専門家窓口に引き継ぎます。各会場では、居住支援等に関するパンフレットや協会オリジナルグッズなどを配布し、不動産関連情報や協会活動のPRにも取り組みました。







相続や借地の売買トラブルからタイムリーな 話題まで、多岐にわたる相談内容

東京都多摩東エリアのコピス吉祥寺デッキ会場では、のぼりや看板、ポスターなどを設置したうえで、開始直後からティッシュ配りを実施。積極的なPR活動が功を奏し、早い時間から相談者が続々と訪れました。身を乗り出して熱心に質問し、メモを取りながら話を聞く真摯な姿が見られました。

もちろん相談員・相談者ともにマスクを着用し、会場の各 テーブルには消毒液や透明のアクリル板が設置され、万全の感 染防止対策をして行われました。

相談内容は、相続に関するものから遺言書の書き方、隣地との境界線トラブル、さらには「借地の売却を巡って裁判になってしまったがどうしたらいいのか」というものまで多岐にわたり、話し込む相談者もいました。

一方、井の頭線渋谷駅中央口改札付近に設営した会場では、私鉄改札口そばという立地から、開始前からたくさんの人が会場前を行き交っていました。のぼりを見て足を止める年配者や詳細な資料を用意して訪れるご夫婦、また、区報に掲載した告知を見て訪れる人などもみられました。













ここでの相談は、住宅ローンや税金関連をはじめ、「40年ほど前に協定を結んだ私道について、当時の人たちがいなくなった今でもその協定書は有効なのか」「地方の実家や山など、いらない不動産をどうしたらいいか」「国庫帰属法について教えてほしい」といった内容がありました。また、昨年起きた熱海市の土石流災害のニュースを受け、「所有している土地で同じような地滑りが起きないとも限らない。人に害を与える前になんとかしたい」といったタイムリーな話題もありました。

いずれの会場でも、相談者の話に真剣に耳を傾け、親身になってアドバイスする相談員の姿が印象的でした。

気軽で安心、頼れる全日をアピール

関西地区では、大阪府本部で3会場、滋賀県・京都府・奈良県・和歌山県・兵庫県本部で各1会場の計8会場で開催。

大阪府本部の大前久明子無料相談委員長は「相続や遺言、 近隣トラブルなど中高年世代の相談が目立ち、その解決は喫 緊の課題です。協会として各自治体と連携し、解決の一助とな るようこれからも相談会を通して取り組んでいきたい」と意欲 を示しました。

他方、キラリエ草津会場の滋賀県本部 伊藤靖本部長は「相





















談会は不動産に関する悩み事について、プロの専門家が解決方法をアドバイスするというもの。基本は"安心"と"信頼"。引き続き、相談者の立場に立った問題解決を目指していく」と話しました。その他、滋賀県本部では相談会当日、JR草津駅前において、青年部と草津警察署の連携による「特殊詐欺撲滅キャンペーン」が行われ、青年部会員らがチラシ配りをして特殊詐欺被害への注意を呼びかけました。

全日が一丸となって取り組み、意義ある相談会となりました。









◆地方本部別会場一覧

No	地方本部	開催地区	開催場所
1	北海道	札幌市	札幌駅前地下歩行空間大通交差点広場(西)
2		函館市	テーオーデパート
3		北見市	まちきた大通ビル
4	青森県	弘前市	弘前駅前公共施設 ヒロロスクエア 3階
5	岩手県	盛岡市	いわて県民情報交流センター「アイーナ」
6	宮城県	仙台市	JR東日本仙台支社仙台駅 2階ステンドグラス脇
7	秋田県	秋田市	秋田市民市場なんでも広場
8	山形県	山形市	やまぎん県民ホール (山形県総合文化芸術館)
9		鶴岡市	鶴岡市勤労者会館 第3研修室
10		米沢市	すこやかセンター 第1会議室
11	福島県	郡山市	ビックパレットふくしま
12		郡山市	福島県本部 事務局
13	茨城県	水戸市	茨城県開発公社ビル 1階中会議室
14	栃木県	宇都宮市	アピタ宇都宮店
15	群馬県	前橋市	前橋市役所
16	埼玉県	さいたま市	さいたま市役所 1階
17		春日部市	春日部市役所 1階市民ホール
18		加須市	加須市商工会館
19		朝霞市	朝霞市役所 1階101会議室
20		坂戸市	東武東上線坂戸駅 南北自由通路
21	千葉県	船橋市	京成船橋駅東口改札前
22		稲毛市	稲毛駅西口
23		柏市	JR柏駅前東口
24	東京都	足立区	あだち産業センター 3階多目的室
25		江戸川区	江戸川区総合区民ホール (タワーホール船堀) 1階
26		墨田区	アルカキット前広場
27		港区	港区役所1階ロビー
28		世田谷区	三茶しゃれなあど オリオン
29		大田区	大田区役所 2階
30		渋谷区	井の頭線渋谷駅改札付近
31		豊島区	メトロポリタンプラザビル 1階自由通路
32		北区	北とぴあ 区民プラザ1階
33		練馬区	練馬区役所1階アトリウム
34		府中市	府中テラス
35		武蔵野市	コピス吉祥寺デッキ
36		青梅市	青梅市役所 201·202会議室
37		福生市	福生市役所1階 北側玄関前
38		八王子市	八王子駅南口総合事務所
39	44-4-11UC	町田市	ぽっぽ町田
40	神奈川県	横浜市	横浜そごう9階 センタープラザ
41		横須賀市	横須賀市役所1号館 3階第3会議室
42		川崎市	JR南武線 武蔵溝ノ口駅 南北自由通路

No	地方本部	開催地区	開催場所	
43	神奈川県	藤沢市	辻堂駅通路 	
44		小田原市	フレスポ小田原シティモール内	
45		相模原市	小田急相模大野駅 ペデストリアンデッキ	
46	山梨県	甲府市	甲府市役所 市民コミュニティホール	
47	新潟県	新潟市	NEXT21 1階「アトリウム」	
48	富山県	富山市	富山県民会館502号室	
49	石川県	金沢市	金沢市役所 エントランスホール	
50	福井県	福井市	ラブリーパートナーエルパ	
51	長野県	松本市	アルピコプラザホテル	
52	岐阜県	岐阜市	岐阜市役所	
53		可児市	可児市役所	
54	静岡県	静岡市	JR静岡駅北口地下広場イベントスペース	
55	愛知県	名古屋市	JRゲートタワー イベントスペース	
56	三重県	四日市	トナリエ四日市	
57	滋賀県	草津市	キラリエ草津(草津市立市民総合センター)	
58	京都府	京都市	ゼスト御池河原町広場	
59	大阪府	豊中市	豊中市役所 1階ロビー	
60		大阪市	新宿ごちそうビル前広場	
61		大阪市	JR天満駅前 三角地帯	
62	兵庫県	神戸市	神戸ハーバーランドumie センターストリート1階	
63	奈良県	大和郡山市	やまと郡山城ホール 1階「展示場」	
64	和歌山県	和歌山市	和歌山県JAビル1階 アグリテラス	
65	鳥取県	米子市	米子市文化ホール	
66	島根県	松江市	松江テルサ テルサホールC	
67	岡山県	岡山市	エキチカひろば(岡山駅南地下道内)	
68	広島県	広島市	紙屋町シャレオ中央広場	
69	山口県	下関市	下関市生涯学習プラザ「宙のホール」	
70	徳島県	板野郡	ゆめタウン徳島 1階セントラルコート	
71	香川県	高松市	イオン高松 サンセットコート	
72	愛媛県	松山市	フジグラン松山 ギャラリー 5階	
73		西条市	西条市市民活動支援センター 1 階 会議室 A	
74	高知県	高知市	ちより街テラス	
75	福岡県	北九州市	リバーウォーク北九州 (エナジーコート)	
76		福岡市	福岡県本部 事務局	
77		久留米市	久留米市市民活動サポートセンター「みんくる」	
78	佐賀県	小城市	ゆめぷらっと小城	
79	長崎県	長崎市	出島メッセ長崎	
80	熊本県	熊本市	下通アーケード ココサ前	
81	大分県	大分市	JRおおいたシティ タイムズスクエア	
82	宮崎県	宮崎市	宮崎山形屋 四季ふれあいモール	
83	鹿児島県	鹿児島市	鹿児島県本部 事務局	
84	沖縄県	那覇市	沖縄タイムス社1階エントランス	
	71.4.0714	201-422-1-		



シニア向け分譲マンションの 供給動向から見える時代の変遷

バリアフリー構造やコンシェルジュサービスをはじめ、レストランやフィット ネスジムといった共用設備など、高齢者が生活しやすい工夫を凝らしたシ ニア向け分譲マンション。なかには、クリニックや訪問介護事業者がテナン トとして入るものまであります。

このようなマンションが登場して半世紀以上経ったいま、ある変化がみられるようになりました。その動向から時代の移り変わりを追います。

オペレーショナル・デザイナー (沼津信用金庫 参与)



佐々木 城夛

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/

供給動向と実績

株式会社東京カンテイが2022年7月 28日時点で調査・分析したシニア向け 分譲マンションの供給動向によれば、 2023年施工予定分を含め、これまで国 内で98物件・14,947戸の供給実績が みられます。供給地域は、東北では山形 県のみ、甲信越では新潟県のみ、東海北 陸は静岡県・愛知県のみ、中四国では島 根県のみ、沖縄県では供給実績がない など、地域によって偏りがみられることが 特徴的です。

シニア向け分譲マンションは、日本版 CCRC[Continuing Care Retirement Community/米国で始まった退職後 の自立可能な高齢者が、必要に応じて 介護・医療などのケアサービスを受けな がら持続的に共同で生活する仕組み]を全国で最初に導入した静岡県内事業 者などが牽引する形で、1970年代に登場しました。CCRCが地方移住を促進する手法としても有効と捉えられたため、

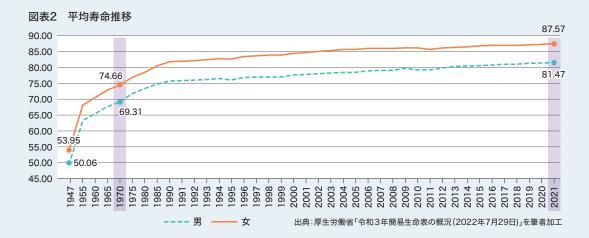
熱海・伊豆のほか、首都圏から比較的近い有名リゾート地を抱える静岡県に、白羽の矢が立ったものと思われます。

現在では、CCRCが各地で導入されたこともあり、静岡県内のシニア向け分譲マンションの新規供給は前世紀中までが中心で、今世紀に入ってからは1物件にとどまっています。2023年中の竣工予定を含む2020年代以降の17物件を概観しましたが、北海道内の2物件も札幌市中央区内であり、いわゆるリゾート地のものはない模様です[図表1]。

図表1 2020年代以降に竣工されたシニア向け分譲マンション概要 [施工順]

	竣工	物件	所在地	売主	コンセプト
01	2020年2月	LUMISIA浦安舞浜	千葉県浦安市	ミサワホーム(株)	人生を楽しむ大人の、新しい選択(安心と快適を纏う邸宅)
02	2020年6月	マスターズマンション光明池 中楽坊	大阪府和泉市	マスターズレジデンシャル(株)	心身ともに健康なシニアライフ それが「中楽坊スタイル」
03	2020年6月	マスターズマンション神戸学園都市 中楽坊	兵庫県神戸市垂水区	マスターズコミュニティ(株)	KOBE the MASTERS さあ100歳人生の楽しみを。
04	2020年6月	デュオセーヌ相模原上溝駅前	神奈川県相模原市中央区	株フージャースケアデザイン	駅の前の、丘にある。相模原ヒルズ
05	2020年9月	サンミットひたち野東ステーションフロント	茨城県牛久市	サンヨーホームズ(株)	げんきなみらいにつながる暮らし。
06	2020年11月	デュオセーヌ横濱東戸塚	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	株フージャースケアデザイン	「横濱」が一緒なら、人生はもっと輝く。
07	2021年2月	デュオセーヌ船橋高根台	千葉県船橋市	株フージャースケアデザイン	人生の高嶺へ。
08	2021年8月	デュオセーヌ大宮	埼玉県さいたま市北区	株フージャースケアデザイン	大宮を舞台に、輝きに満ちた人生を。
09	2021年9月	イニシアグラン札幌イースト	北海道札幌市中央区	株コスモスイニシア	ここが私の、"居場所"なんだ。
10	2022年1月	パークナード吹田SSTエクラ	大阪府吹田市	パナソニック ホームズ㈱ JR西日本不動産開発㈱ 中銀インテグレーション㈱	思い通りを、はじめよう
11	2022年4月	イニシアグラン札幌苗穂	北海道札幌市中央区	株コスモスイニシア	ここが私の、"居場所"なんだ。
12	2022年5月	マスターズマンション苦楽園 中楽坊	兵庫県西宮市	マスターズコミュニティ(株)	新しい明日。新しい私と出会える場所が、"中楽坊"です。
13	2022年8月	デュオセーヌ江古田の森公園	東京都練馬区	㈱フージャースケアデザイン	人生は美しく続く
14	2022年8月	マスターズマンション吹田千里丘 中楽坊	大阪府吹田市	マスターズアメニティ(株)	五感で楽しむ。ここで棲み終える。
15	2022年9月	サンミット大日	大阪府守口市	サンヨーホームズ(株)	今、人生の最高の時を迎える貴方へ。
16	2023年1月中旬	エクセレントマスターズ八王子 中楽坊	東京都八王子市	新日本建設(株) ハイネスコーポレーション(株)	年をとるとは、未来。
17	2023年12月下旬	デュオセーヌ横浜川和町ガーデン	神奈川県横浜市都筑区	株フージャースケアデザイン	「庭」と暮らすデュオセーヌ。

出典:各社ホームページ、関係者インタビューより筆者作成



「リゾート地から都市部へ」立地変化の背景にあるもの

この背景には、CCRCのみならず、長寿社会の到来があると考えます。少子化の進行によって生産年齢人口が減少する一方で、長命化に伴い、高齢者人口が増大しています。

1970年と2021年の平均寿命を比較すると、男性が12.16年、女性が12.91年伸長しています[図表2]。12年は干支が一周する期間であり、小学校入学から高校卒業までの年数にあたります。国全体でこれだけ寿命が長くなれば、高齢期の経済活動が拡大・長期化を余儀なくされますので、高齢者の就労意欲も高くならざるを得ません。現役期間自体が長期化した中で、勤務先への通勤を含む日常生活と"地続き"の終の棲家を希望する意向のほか、介護を含む近隣親族との関係に考慮する意向も強まったことが見込まれます。

図表1に記した近時の施工物件のコンセプトにも、「横濱」「大宮」など立地を訴えるキャッチコピーがみられます。

購入者目線で促進材料を調査

国土交通省の定義する高齢者向け 住宅は、①有料老人ホーム、②サービス 付き高齢者向け住宅、③軽費老人ホーム、④高齢者向け優良賃貸住宅、⑤シルバーハウジングとなります。シニア向け分譲マンションは、これらのいずれにも該当しないため、高齢者向け住宅にまつわる統計などに実態が反映されていません。

そうした背景もあり、今回調べた限りでは、シニア向け分譲マンションの開発や購入にかかる国からの直接的な優遇措置等を見つけることはできませんでした。もしかすると、市区町村などの行政単位では、何らかの措置を施行されているところがあるかもしれませんが、そうしたことを訴えている売主からの情報にたどり着くこともできませんでした。

したがって購入者目線では、一般の居住用住宅と同様に、住宅ローン控除が促進材料の中心になると考えます。このため三大メガバンクにシニア向け分譲マンションを対象物件とした住宅ローン利用を照会しましたが、結果は2行(三井住友銀行、みずほ銀行)が住宅ローンの審査基準や保証条件に合致しないため不可、1行(三菱UFJ銀行)が物件次第とのことでした。

シルバーマーケット展望

また、新築物件の紹介・勧奨サイトに

はリバースモーゲージと 一体となった宣伝も多数 みられました。中には、マンションの資産性を強い 支援機構のリバースモー ゲージのページにリンクさ せている広告もみられた ため、支援機構側にも本 件にかかる取材を行い、「機 した。担当者からは、「機

構側としてはあくまでも民間金融機関の住宅ローンの審査内容に沿って機能提供しているため、シニア向け分譲マンションにリバースモーゲージサービス(リ・バース60)がどれくらい使われているか、などのデータは積み上げていない」と返答されました。

よって、購入者の裾野を広げるには、 開発事業者や流通事業者から金融機 関側に対する"シニア向け分譲マンション向け提携ローン"の締結などの働きかけが必要な段階のようにも思われます。 金融実務上では、流通価格がわかりにくい点が担保設定時の支障になるため、 価格の透明性を補完する施策が必要なのかもしれません。

その一方で、世界一高齢化が進んだわが国では、今後もシルバーマーケットをにらんだ不動産が供給され続けることが見込まれ、その中にシニア向け分譲マンションも含まれると考えます。金融資産の高齢世代への偏りはかねてより指摘されており、地域・中小金融機関の店舗では、個人預金の半分以上が60歳台以上の預金で占められていることが一般的です。そうした金融資産を当て込み、今後も大都市やその周辺都市で、予算やニーズに応じたシニア向け分譲マンションの開発が進んでいくと見込んでいます。



東京駅日本橋口前にあるセレクトショップ「アナザー・ジャパン」。現在の広さは約40坪、カフェも併設(撮影:西岡潔)

日本の未来に灯りをともす 地域創生プロジェクト

三菱地所と中川政七商店は、JR東京駅日本橋口前のTOKYO TORCH街区において、学生自らが47都道府県地域産品セレクトショップ「アナザー・ジャパン」を経営するプロジェクトをスタートさせました。"私たちがつくる、もうひとつの日本"というコンセプトのもと、学生たちが地域へ赴き、仕入れ交渉からプロモーション、店舗運営、接客販売すべてを行います。

「全国を6ブロックに分け、全18名の学生たちは出身地が含まれるブロックを担当します。店舗では2カ月毎に特集地域を入れ替え、1年で一巡する予定です。初回の企画展『アナザー・キュウシュウ』はすでに終了。10月5日から2回目の企画展『アナザー・ホッカイドウトウホク』が始まっています」と話すのは中川政七商店の安田翔氏。

アナザー・ジャパンの発端は、三菱地 所が進めるTOKYO TORCH街区での 再開発プロジェクトです。

「すでに常盤橋タワーが完成してお り、27年度にはTorch Towerが竣工。 "日本を明るく、元気にする"をビジョンに 掲げ、東京と地方をつなげ、両者が一緒 に元気になっていく場所づくりを目指す プロジェクトです。Torch Towerが完成 すれば、この街区に計8000坪、200店舗 の大型商業ゾーンができます。その中で、 しっかりビジョンを体現することがした いと考え、Torch Towerのワンフロア約 400坪を使って新しい地域産品ショップ の取り組みができないかと考えていまし た。その中身をどうするかを中川政七商 店の中川会長に相談したことから、アナ ザー・ジャパンの構想は始まりました」と 三菱地所の加藤絵美氏。2社で協議を 重ねた結果、「これからを担う若い世代 と一緒に未来を作る取り組みをしよう」 ということで、その約400坪を学生が経 営する地域産品セレクトショップにする ことをひとつ目の目標に定めました。その 前段階として誕生したのが、8月に開業 した第1期生18名による店舗です。

「経営の知識も経験もない学生たち が実践的に本気で学んでもらう場が必



学生が店舗経営を担い、三菱地所がプラットフォームを 提供し、中川政七商店が教育、経営をサポートする

要だと感じました。アナザー・ジャパンは 約5年の歳月をかけた中長期型プロジェ クト。全国6ブロックの企画展を1年で一 周したら今度は2期生がそれを繰り返 す。27年度に新店舗がTorch Towerに 開業するまでにアナザー・ジャパンOB およびOGが100名以上になります」と 加藤氏。また、安田氏は中川政七商店が アナザー・ジャパンプロジェクトに参画 する理由と意義を次のように語ります。 「全国各地の様々なメーカーさんと取引 をさせていただく中で、各地域に経営を 担える人材がもっと増えれば、日本の工 芸がより一層元気になるのではないか と考えていました。そういう人材輩出ま で担いたいという思いもあったんです。



プロジェクトの第1期生18名。全国の学生200名を超え る応募者から選出された。前田さんは後列左から2番目



2カ月ごとに特集地域が入れ替わる。初回は「アナザー・ キュウシュウ」だった(撮影:西岡潔)



「アナザー・ホッカイドウトウホク」開催中。テーマは「奥」。 北海道・東北出身の学生が選んだ500点が並ぶ

また、弊社会長は自身が大学で教鞭を とっており、学生もレクチャーすれば経 営できる、任せても大丈夫と確信してい たようです」。

学生の成長、店舗の成長が 各地域を盛り上げていく

実際、学生たちは想像以上に自分た ちの力で成果を出しているそうです。「企 画展はいずれも大変好評です。懸念して いた仕入れも、本当に地域の知られざる 名品をよくぞこんなに見つけてきたなと 感心するものばかり。ちなみに1回目の 企画展では売上目標はほぼ達成。確実 にリピーターのお客様も増えています」 と安田氏。また加藤氏は学生たちの顔つ きがこれまでに3回変わる瞬間があった と実感しています。

「1回目は経営研修が終わった時。2 回目は仕入れ先から戻ってきた時。学生 は地元のメーカーさんと交渉して産品を

中川政七商店会長の講義を受け、経営企画立案、ビジョ ン策定などの実践を総計2640時間の研修で習得

仕入れてくるわけですが、そこで様々な 経験をしたことがうかがえます。そして3 回目は2カ月間の企画展が終わった時。 キュウシュウチームが企画展終了時、実 に誇らしげだったのが印象に残っていま す。10月からのホッカイドウトウホクチー ムも、初日からイキイキした表情で、こち らまで楽しくなります。彼らが最終日、ど んな顔を見せてくれるか楽しみです」。

また、教育・経営サポートを担当する 安田氏は日頃から「何か問題が発生し た時は、担当者ではなく、経営者の目線 でビジョンから考えて解決すること」と話 しているそうです。

「彼らに期待しているのはフロンティア スピリットと郷土愛。経営者として自らの 道を切り拓いていけること。そして地元 の魅力を発見し発信するマインドつま り、郷土愛です」。この2つを持ち合わ せ、またアナザー・ジャパンのコンセプト をしっかり共有しているからこそ、一丸と なって目標に向かっていく理想的な経 営スタイルを実現できていると安田氏は とらえています。

各地域に羽ばたく彼らが 次代の地域貢献を担う

第1期生の一人、前田郁哉さんにも話 を聞きました。慶應義塾大学経済学部3 年生で、神奈川県で育ちましたが、生ま れ故郷であり祖父母の住む奈良県の活 性化に尽力したいと思い、プロジェクト に参加したそうです。「アナザー・キンキ」 の担当ですが、普段は18名で組んだシ フトに従い、店頭で接客販売に携わって います。

「これまで塾講師のバイトしかしたこ とがなかったのですが、ここにきてから 接客が楽しくなりました。仲間が仕入れ てきた商品には職人さんの思いが詰 まった一点ものも多いんです。だからこ そ商品一つひとつのストーリーをみんな で共有し、お客様に共感してもらえるよ うな接客を心がけています」と意気揚々 と話す前田さん。こうした学生たちの取 り組み姿勢を、安田氏たちも高く評価し ています。

「店頭に来られるお客様だけでなく、 仕入れ先様からも好評で、実は感謝の 言葉を数多くいただいています。学生た ちがそれぞれの地域で活躍するように なるまで、まだまだ長い道のりがあると 思いますが、時間をかけて学生たちを育 てていきたいです」と安田氏。

アナザー・ジャパンを通して学生は地 域を学び、経営を学び、将来、自分の働 く場所として、地元を選択肢の一つにす る。そして、地方に若い世代が戻ることで 本当の地方活性化が始まっていくはず です。「日本を元気にする循環の始まり の場所になればと考えています」と加藤 氏。その言葉に期待したいです。



Vol.79

別荘地の売買契約についての 錯誤

山下·渡辺法律事務所 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。





山梨県内に所有する別荘地の一画を売却しましたが、買主が、購入後、その土地で太陽光発電所の設置を始めてしまいました。別荘地としてふさわしくないので、売買を解消したいと考えています。契約を取り消すことはできるでしょうか。

Answer

別荘地として利用してもらうつ もりで売却したのに、買主が太陽光 発電事業を行うために購入してい たのであれば、錯誤を理由に、売買 契約を取り消すことができます。

1. 錯誤

意思表示において、表示に対応する意思を欠くことを錯誤といいます。意思表示は、その重要な部分に錯誤がある場合には、取り消すことができます(民法95条1項1号)。また、表示に対応する意思を欠いていなくても、表意者が法律行為の基礎とした事情について、その認識が真実に反する錯誤があり(動機の錯誤)、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときには、やはり取消しが可能です(同法95条1項2号・2項)(図表)。

売買契約では、多くの場合、買主

が購入後にどのような方法で目的 物を使用するのかは、契約の重要な 部分ではありません。しかし、買主 の購入後の目的物の使用方法が売 買契約における重要な部分となっ ている場合には、錯誤が問題となり ます。

東京高判令和3.10.14-2021 WLJPCA10146001は、売主が、売却後に別荘地として使われると考えて土地の売買契約を締結したのに、実際には太陽光発電所の設置場所として利用するために買主が土地を購入していたことから、錯誤無効が認められました(令和3年4月施行の現行民法施行前の旧民法のもとでの売買契約なので、錯誤無効とされましたが、改正後の現行法のもとであれば、錯誤取消しとなります)。

2. 東京高判 令和3.10.14

<事案の概要>

(1)売主Xと買主Yは、平成31年 4月13日、山梨県北杜市に所在す る土地(本件土地)について、代金 1,130万円として、宅建業者 Z の仲 介によって、売買契約(本件契約)を 締結した。契約書には、Yが売買に よって取得した後の本件土地の利 用方法につき、太陽光発電所の設置 場所としては使用しない旨の条項 は設けられていなかったが、売買契 約は、居住用の不動産購入を目的と するものとして締結されていた。

(2) Yとその子Aは、平成26年2 月7日に設立された、太陽光等による発電およびその電力の販売等を 目的とするB社の代表社員および 業務執行社員に就任していた。本件 契約に先立つ平成28年2月ころに は、Aが土地の購入を希望して売買 交渉が開始されたが、購入目的が太 陽光発電事業を行う目的であるこ とをXが知って、売却を断ったとい う経緯があった。

(3)本件契約の決済がなされ、本 件土地の引渡しを受けた後の令和 元年8月、B社は、近隣に太陽光発 電所を設置する計画がある旨の文 書を送付し、太陽光発電所を設置す る工事を開始した。

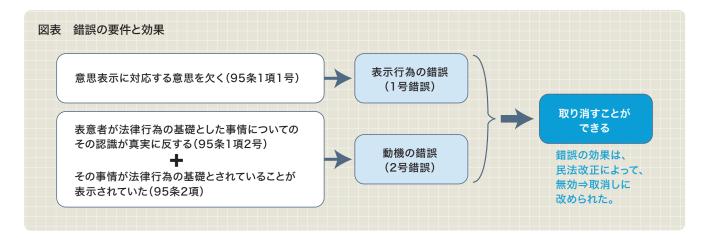
Xは、これを知り、本件契約はY が別荘地として使うための土地売 買と考えて契約を締結したもので あり、Yが太陽光発電所を設置する ために土地を購入していたのであ れば、錯誤により無効であるとし て、土地の明渡しおよび所有権移転 登記の抹消登記手続を求めて、訴え を提起した。

(4)裁判所は、Xの主張を認め、 本件契約は錯誤により無効であっ たとして、Xの訴えを認容した。

<裁判所の判断>

判決では、『本件では、Aが平成 28年2月に本件土地の購入を持ち かけて、売買交渉が開始されたが、 Xが太陽光発電目的であることを 知り、申出を断った事実がある。し たがって、Yが太陽光発電設備の設 置場所として本件土地を使用する 目的であることをXが知れば、本件 契約が締結されなかったことは明 らかであり、そのようなXの意向 は、Xのための媒介業者であるZに も伝えられていた。YおよびAは、 ともにB社の代表社員であり、Aは Yの息子であり、太陽光発電のため の土地の選定についてはAが立案

し、資金の調達にはYが必ず関与し ていた』。『そうすると、このような 状況下で、YがB社の代表社員であ ることを、Zに明かさずに、購入目 的を「別荘」とし、取引目的を「居住 用」と表明したことは、本件土地に おいて太陽光発電事業を行わない ことを表明したものにほかならな いというべきである。したがって、 本件契約書に太陽光発電設備の設 置場所としては使用しない旨の約 定が明記されていなかったとして も、本件契約に際し、Yは、本件土地 において太陽光発電事業を行う目 的がないことを表明しており、その ことがXの錯誤を招いたのである から、本件契約は錯誤により無効で ある』とした。



一 今回のポイント

- ●意思表示の重要な部分に錯誤がある場合には、契約を取り消すことができる。また、表意者が法律行為の基 一位とした事情についての錯誤(動機の錯誤)がある場合にも、その事情(動機)が法律行為の基礎とされてい ることが表示されていたときには、契約の取消しが認められる。
- ●令和3年4月に民法が改正される前の旧民法では、錯誤の効果は、取消しではなく、無効であった。
- ■買主の目的物の使用方法が売買契約における重要な部分となっており、買主の目的物の使用方法について売 主に動機の錯誤があれば、旧民法のもとでは売買契約は無効となり、現行民法のもとでは売主は契約を取り 消すことができるものになる。



Vol.46

家賃の請求と修繕費による相殺

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 **江口 正**ラ

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。





私の所有する賃貸アパートの賃借人の1人が、家賃を3カ月分滞納しています。賃借人に未払い家賃を督促したところ、賃借人が室内の修繕箇所の写真と修繕費の見積書を送ってきて、一定期間内に修繕に応じてくれなければ、賃借人が修繕して、修繕費用と未払い家賃とを相殺するといってきました。

このような賃借人の要求に応じなければならないでしょうか?

Answer

賃借人は、修繕が必要な場合には、賃貸人に通知し、賃貸人が相当期間を経過しても修繕に応じないときは、 自ら修繕を行うことができ、修繕費用を賃貸人に請求できます。したがって、「修繕が必要」と判断される場合は、 賃借人の主張は認められる可能性があります。ただし、「修繕が必要」とは、修繕をしないと、契約目的に応じた 賃貸物の使用収益ができなくなるような場合を指し、使用収益をするのに影響のない軽微なものについてまで 賃貸人に修繕義務があるとは解されていませんので、修繕の中身を吟味する必要があります。

また、修繕義務は、修繕が可能な場合に認められるもので、修繕が可能か否か、物理的、技術的のみではなく、経済観念も基準とされますので、新築する場合と同様等の高額の費用を要する場合には、修繕義務は認められないと解されています。

1. 賃貸物件の修繕義務は 誰が負担しているか?

民法上、賃貸人は、賃貸物を賃借人の使用収益が可能な状態にして賃貸する義務を負っており、その結果として、賃貸人は賃貸物の修繕義務を負うとされています(民法606条1項)。

また、「賃貸物の修繕が必要である場合」には、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃

貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に「必要な修繕」をしないときは、賃借人が修繕をすることができると定められています(民法607条の2)。これを賃借人の修繕権といいます。

2. 賃貸物を修繕した 費用の負担者は?

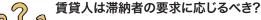
賃貸物の修繕義務は原則として賃 貸人にありますので、賃貸人が行った 修繕費用は賃貸人の負担となります。

それでは、賃借人が自ら修繕を 行った場合の修繕費用は誰が負担 するのでしょうか。民法では、「賃借人 は、賃借物について、賃貸人の負担に 属する必要費を支出したときは、賃貸 人に対し、直ちにその償還を請求す ることができる」としています(民法 608条1項)。「賃貸人の負担に属す る必要費」とは、「修繕が必要な場 合」に行われた修繕費用がこれにあ たります。したがって、修繕が必要な場合に、賃借人が上記の手続きを経て行った修繕の費用は、直ちに賃貸人に償還を請求できますので、賃貸人に請求する通知が届いた日の翌日には弁済期が到来します(民法412条3項)。このため、賃借人の賃料支払債務も、賃貸人の修繕費償還債務も共に弁済期日が到来していますので、賃借人は修繕費と未払い賃料とを相殺することが可能です。

3.「修繕が必要な場合」とは?

もっとも、賃借人が修繕権を行使 できるのは、客観的に「修繕が必要な 場合」であることが前提です。修繕が 必要な場合とは、修繕をしないと、賃 借人が賃貸借契約の目的に応じた 使用収益ができなくなるという意味 であると解されています。裁判例の中 には、このことをより厳格に解して、使 用収益に著しい支障がある場合に修 繕の必要性を認めるものがあります (最判昭和38年11月28日)。

したがって、賃借人からの修繕要求があれば、どんなものでも賃貸人の修繕義務や賃借人の修繕権が認められるとは限りません。





賃貸人

3カ月分の滞納家賃を請求

すると、

部屋の修繕費との相殺を要求



賃借人が部屋を修繕

【参考】

■民法606条1項(賃貸人による修繕等)

賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

■民法607条の2(賃借人による修繕)

賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕 をすることができる。

- ・賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったに もかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- ・急迫の事情があるとき。
- ■民法608条1項(賃借人による費用の償還請求)

賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

■民法412条3項(履行期と履行遅滞)

債務の履行について期限を定めなかったときは、債務者は、履行の請求を受けた時から遅滞の責任を負う。

また、修繕義務は、修繕が可能な場合に認められます。修繕が可能か否かは、物理的、技術的な観点のみではなく、経済的観念も基準とされます。このため、新築と同等程度の費用を要するような場合には、修繕不能と

して、修繕義務が認められないと解される場合もあり得ますので、修繕の要求がなされたときは、修繕の中身をきちんと吟味して、必要性が認められる場合には適切に対応することが必要です。

👉 今回のポイント

- ●賃貸人は、修繕について、特段の事情のない限り、原則として賃貸物件の修繕義務を負い、修繕が必要な場合に 賃借人から修繕の必要性の通知を受けたにもかかわらず、相当期間内に修繕を行わない場合は、賃借人が自ら 修繕をする権利を有する。
- ●賃借人が修繕権を行使した場合、その修繕費用は、原則として、必要費として賃貸人の負担となる。
- ●修繕が必要な場合とは、修繕をしないと、契約目的に応じた賃貸物の使用収益ができなくなるような場合を 指し、使用収益をするのに影響のない軽微なものについてまで賃貸人に修繕義務があるとまでは解されてい ない。
- ●修繕義務は、修繕が可能な場合に認められるものであり、修繕が可能か否かは物理的、技術的のみならず経済観念も基準とされるため、新築する場合と同等の高額の費用を要する場合には修繕義務は認められない。

不動産お役立ちQ&A



Vol.20

区画整理中の土地を相続した場合の 土地の評価

コンパッソ税理士法人 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。





父の死亡により、遠方の県にある土地を相続しました。この土地は、以前から別の 会社に倉庫用地として貸付けしており、毎年地代を収受しています。

相続税申告のため、この土地を評価する必要がありますが、確認したところ、土地 区画整理事業の対象となっていることがわかりました。遠方のため状況が不明です が、区画整理は滞っているようであり、相続した土地は昔からの区画整理前の土地で す。この土地を評価するにあたり、留意すべき事項があればご教示ください。

Answer

ご質問の状況からみて、相続された土地については区画整理が完了していないものと思われます。この場合、以下の手順で評価していくことになります。

1. 区画整理の段階の確認

- 一般的に土地区画整理事業は次の ような段階で進みます。
- 1 地元住民とのまちづくり案の検討
- 2 都市計画の決定
- 3 事業計画の決定
- 4 換地設計
- 5 仮換地※1の指定、使用・収益の停止
- 6 建築物等の移転または除却
- 7 工事
- 8 換地処分
- 9 換地処分に伴う登記

10 清算金の徴収および交付、減価 補償金の交付

まず初めに、自治体や土地区画整 理組合等のホームページで、当該土 地区画整理事業の概要を確認する とよいでしょう。

すなわち、事業開始日はいつか、 仮換地の指定はなされているのか、 仮換地における使用・収益の開始日 の指定はなされているのか、区画整 理事業の完了見込みはいつかなど を確認し、現在、事業がどの段階に あるのかを確認してください。できれ ば、自治体や土地区画整理組合等 に直接出向いて、事業の進行状況に ついて確認するとよいでしょう。

※1 土地区画整理事業が行われる際、従前の宅地の代わりに使用できるよう提供される予定の土地のこと。 なお、事業が完了した場合は、そのまま換地と

なる。

2. 相続した土地が具体的に どの段階にあるかの確認

ご質問の土地は、以前から現在まで倉庫用地として貸付けしているとのことですので、仮換地指定を受けているとしても、従前地**2であるものと思われます。

確認方法としては、「仮換地証明書」や「仮換地の使用・収益開始日の通知書」が手元に届いているかをお調べください。また、先ほど述べたように、直接、当該組合等にも確認してみてください。

※2 土地区画整理事業が実施される前の土地の こと。

3. 仮換地指定の有無による 評価原則の適用

仮換地指定がない場合は、従前

地として評価することになります。

仮換地指定がある場合は、次のよ うに評価します。

- ① 次の②または③に該当しない場 合、仮換地の土地を財産評価基 本通達の価額により評価する。
- ② 工事完了まで1年を超える見込 みの場合、仮換地の土地を財産 評価基本通達の価額の95%で 評価する。
- ③ 使用・収益開始日が未確定で、か つ、造成工事が行われていない 場合、従前地として評価する。

なお、ここで「評価する」というの は、当該従前地または仮換地を、路 線価図または倍率表の区分に応じ て評価することですが、その後、画地 調整をすることになります。

4. 評価にあたっての 留意事項

この土地に関する区画整理事業 は滞っているとのことですので、前記 の3.③の段階すなわち、仮換地指 定は受けているが仮換地としての使 用・収益日は未確定であり、かつ、造 成工事は行われていないものと考え られます。

この場合、従前地として路線価図 等により評価することになりますが、 区画整理中の土地については路線 価図において「個別評価」とされてい ることがあります。個別評価とされて

いる土地については、所轄の税務署 に「個別評価申出書」を提出して評 価してもらう必要があります。なお、 その後の画地調整については、通常 の土地と同様です。

【参考】

1. 土地区画整理事業とは

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善および宅地の利用の増進を 図るため、土地区画整理法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更お よび公共施設の新設または変更に関する事業をいう(土地区画整理法2条1項)。

|| 土地区画整理事業施行中の字地の評価

(財産評価基本通達24-2)

土地区画整理事業…(中略)…の施行地区内にある宅地について…(中略)…仮換 地が指定されている場合におけるその宅地の価額は、…(中略)…その仮換地の価額 に相当する価額により評価する。

ただし、その仮換地の造成工事が施工中で、当該工事が完了するまでの期間が1年 を超えると見込まれる場合の仮換地の価額に相当する価額は、その仮換地について 造成工事が完了したものとして、本文の定めにより評価した価額の100分の95に相 当する価額によって評価する。

- (注)仮換地が指定されている場合であっても、次の事項のいずれにも該当するときに は、従前の宅地の価額により評価する。
 - 1 (一部略)仮換地について使用または収益を開始する日を別に定めるとされてい るため、当該仮換地について使用または収益を開始することができないこと。
 - 2 仮換地の造成工事が行われていないこと。

参考: 「詳解 土地区画整理の税制」国土交通省都市・地域整備局市街地整備課監修



▲ 今回のポイント

- ●まず、自治体や土地区画整理組合等のホームページで、当該土地区画整理事業の概要を確認する。
- ●「仮換地証明書」や「仮換地の使用・収益開始日の通知書」が届いているかを調べる。
- ●仮換地指定がない場合は、従前地として評価する(仮換地指定がある場合は、前記の3.①~③に沿って 評価)。
- ●従前地として路線価図等により評価する場合、「個別評価」とされていることがある。個別評価の土地につい ては、所轄の税務署に「個別評価申出書」を提出して評価してもらう必要がある。

不動産お役立ちQ&A

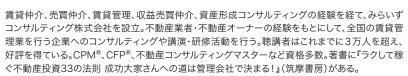


Vol.56

空室要因を分析し、 入居率を改善する

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







ここ数年で管理戸数が順調に増え続け、少しずつ売上げがストック収入で安定してきました。ただ、受託しても入居付けが思うように進まず、空室も同時に増え続けている状況です。空室対策をしたくても、どこから手をつけていいのかわかりません。このままだと管理 受託に力を注ぐことができなくなります。何かよい方法はありませんか。

Answer

管理会社の存在価値は、管理戸数の多さではなく「入居率」の高さです。空室が決まらない状況では、管理料収入も生まれませんし、オーナーからの信用も薄くなる一方です。空室となっている現状には、複数の原因があります。その原因と問題点を「なぜなぜ分析」を用いて、ロジックツリーに落とし込みます。根本的な原因を改善することで、入居付けが促進されます。さらにそれらをしっかりとオーナーに伝わるように提案をする必要があるのです。

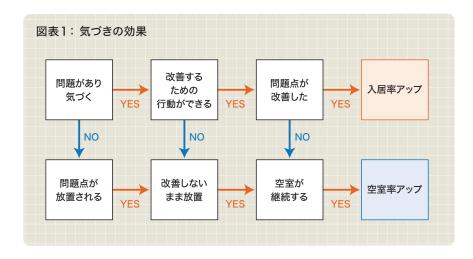
気づきの力

空室対策は、オーナーや管理会社の担当者が現場(物件)を見て、問題を意識するところから始まります。ただ、多くの場合、物件に問題があるという視点で見ていないため、何か問題があったとしても素通りしてしまうのです。たとえば、エントランスにチランが散乱していたり、ゴミが放置されていたとしても、それが日常の光景であるかのように疑問を持たず、問題を意識しないのです。

これは「汚れている事実」を気にしていないから起こります。「気づかな

い」ことは、いわば問題として捉えることができていないのですから、これではいつまで経っても空室が埋まることはないでしょう。

「問題点がある」→「見て気づく」 →「分析」→「改善提案」→「改善」を していけば、よほど市況が悪いエリア でない限り、空室対策は効果を発揮



するでしょう(図表1)。

管理会社が行うべき業務は無数 にあり、現場スタッフは日々多忙を極 めます。よって「○○マンション○○ 号室の空室を埋める」という明確な 目的意識を持たないと、肝心な空室 対策が日常業務に埋もれてしまい、 おろそかになってしまいます。その結 果、何よりも肝心な空室対策が推進 されなくなってしまうのです。ですか ら、空室で困っている場合には、まず は「問題を発見することを目的」に現 地に行くようにしましょう。

なぜなぜ分析

物件の現地に着いたら、物件と敷 地全体をくまなくまわって問題点を 見つけます。カテゴリーとしては、「エ ントランスと共用部分」「室内」「外構 と植栽」に分けてみましょう。そこから 問題点を抽出していきます。空室物 件は、おそらく問題点が1つではな く、複数あることに意識を向けなけれ ばいけません。当たり前のことでも、 事実をあえて書き出してみます。そこ から本当の問題点を探っていきます。

ここで項目を「なぜなぜ分析」とい うロジックツリーに落とし込んでいき ます。「原因」と「結果」を、「なぜ」「だ から」という関係で結んでいくので す。問題の本質を探らなければ、改 善はできないのです。たとえば、長期 空室物件の現地に行ったら、共用部 分が汚れているという問題があった とします。

長期空室で困っている→(なぜ) →エントランスにチラシが散乱してい る→(なぜ)→定期清掃されていない →(なぜ)→オーナーが清掃費用を 出さない→(なぜ)→清潔性と入居

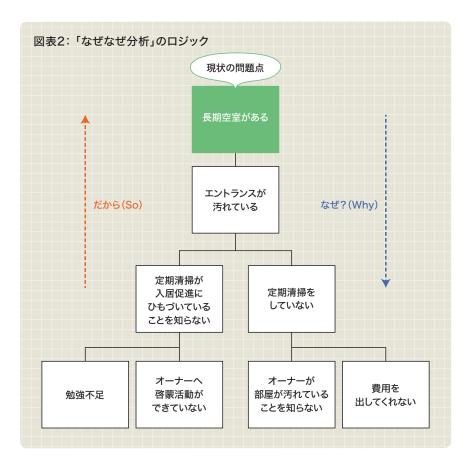
率アップに因果関係があるというこ とが結びついていない→(なぜ)→管 理会社がその必要性をオーナーに 伝えていない、というロジックを組み 立てることができます。その状況がわ かったら、満室になっているライバル 物件の情報や写真を見てもらい、こ のままだと競争優位にならないこと を、オーナーに伝えます(図表2)。

問題点を指摘し提案をする

問題点となぜなぜ分析を行った ら、オーナーに改善提案をしなけれ ばなりません。一番よくないことは、 何も提案をすることなく、空室のまま 放置することです。仮に管理物件に 100室の空室があったとすれば、そ の1つの空室は、管理会社としては 100室あるうちのたった1つに過ぎな いかもしれません。しかし、オーナー

としてみれば任せている管理会社は 一社だけで、提案が全くないというこ とは不信感につながります。そして、 一度後手にまわると、提案も聞いても らいにくくなり、信頼関係さえ薄くな る可能性があります。

提案は先手を心がけ、多少ずれた 提案で叱られたとしても、何も言わな いよりは全然よいのです。実際に私 が保有している物件も、こちらからア クションをしなければ何の連絡もし てこない管理会社があります。地域 では最大手と言われているようです が、管理戸数が多いことと、管理の質 は全く別であることを身をもって経験 しています。物件一つ一つにしっかり と向き合い、問題点を発見し改善を することで、少しずつ入居率は高まる はずです。問題の本質を探り、入居率 を高めることこそ、管理会社の存在 価値と言えるのではないでしょうか。





Vol.12

入社一時金(サインオンボーナス)の 返還を求めることは可能か

社会保険労務士法人 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・デリジェンス)に従事する。





弊社では入社時にサインオンボーナスとして100万円を支給していますが、この度、試用期間中(入社日より3カ月間)の者が自己都合退職となりました。そこで入社時に支給した一時金を返金させたいと思いますが可能でしょうか。なお、内定通知書、雇用契約書および就業規則では、返金について一切触れておりません。

Answer

入社一時金の返還請求については、支給額が高額であったり、返済免除期間が長期であったりすると、労働を強制することになるような不当な拘束手段であると判断され、労基法5条(強制労働の禁止)、同16条(賠償予定の禁止)に反し無効となる場合があります。

はじめに

優秀な人材を採用するための手段の1つとして、入社祝金、入社支度金、サインオンボーナス(サイニングボーナス)などを支給する企業が増えていますが、入社して数カ月後に退職してしまうなど悩ましい事案も発生しているようです。企業によっては支給した一時金の返還を求めることがあるようなので、法的な問題点について解説します。

入社一時金は賃金か

入社時に支給される一時金の名 称や趣旨はさまざまです。祝金とし て数万円を支給したり、支度金とし て引越費用相当額を支給したりす るものもあれば、数百万円単位の高 額なものも見受けられます。

祝金・支度金等で数万円程度の支 給であれば福利厚生とも解されま すが、ご相談のケースのように50 万円、100万円といった高額である 場合、前払い賃金としての性格を有 するものと考えます。

賃金ということになれば、入社から一定期間内に自己都合退職をした際に全額返還させるという点で 疑問が生じます。前払い賃金であれば既往労働分については、返還する必要がないからです。

日本ポラロイド事件判決

入社一時金の返還請求について 争われた「日本ポラロイド事件(東 京地判平成15.3.31)」では、入社時に200万円のサイニングボーナスを支給するものの、1年以内に自発的に退職した場合は、当該一時金を返還させるという条件付きでの支給となっていました。

入社半年が経過しないうちに自 発的退職をする者が発生したため、 会社が返還を求めたところ、退職者 がこれに応じなかったことから、会 社が提訴するに至りました。

本判決では、「これらの規定(労基法5条、16条)の趣旨は、労働者の足止めや身分的従属を回避して、労働者の不当な人身拘束を防止しようとするところにあると解される。したがって、暴行、脅迫、監禁といった物理的手段のほか、労働者に労務提供に先行して経済的給付を与え、

一定期間労働しない場合は当該給付を返還する等の約定を締結し、一定期間の労働関係の下に拘束するという、いわゆる経済的足止め策も、その経済的給付の性質、態様、当該給付の返還を定める約定の内容に照らし、それが当該労働者の意思に反して労働を強制することになるような不当な拘束手段であるといえるときは、労働基準法 5条、16条に反し、当該給付の返還を求める約定は、同法13条、民法90条により無効であるというのが相当である」としています。

●労基法第5条(強制労働の禁止)

使用者は、暴行、脅迫、監禁その他 精神または身体の自由を不当に 拘束する手段によって、労働者の 意思に反して労働を強制しては ならない。

●労基法第13条(この法律違反の 契約)

この法律で定める基準に達しない労働条件を定める労働契約は、 その部分については無効とする。 この場合において、無効となった 部分は、この法律で定める基準に よる。

●労基法第16条(賠償予定の禁止)

使用者は、労働契約の不履行について違約金を定め、または損害賠 償額を予定する契約をしてはな らない。

●民法90条(公序良俗)

公の秩序または善良の風俗に反 する法律行為は、無効とする。

リファラル手当の返還請求

人材採用の手法としてリファラル採用があります。リファラル採用

とは、自社の社員の紹介を通して人材を採用する手法のことで、今では多くの企業で導入されておりますが、採用・入社に至った際には、紹介者となった社員に対し、紹介報酬としてリファラル手当を支給する場合があります。

こちらについても、入社者(被紹介者)が一定期間内に自発的理由により退職した場合、支給額の一部または全部の返還を求めるケースがありますが、内容によっては入社一時金同様、労基法5条、同16条違反となる可能性は否定できません。

研修・留学費用等の 返還請求

研修・留学費用や資格取得補助金 等の返還請求も問題になるところ です。

これらについても労基法5条、同16条違反となるか否かで争うものとなりますが、返還請求が違法とならないためには、費用の支給が返還を要する「貸し付け」であることを書面等で明確にしておく必要があります。つまり、雇用契約に基づいて支給された賃金、福利厚生費等ではなく、労働者の自由意思による留学・研修制度の利用であって、当該制度利用に伴い発生した「金銭消費貸借契約」に基づき支給・貸与されたものである必要があります。

留学費用について争われた「みずほ 証券事件(東京地判令和3.2.10)」では、会社の返還請求が認められましたが、ここでのポイントは、単に金銭消費貸借契約を締結しておけばよいということではなく、当該留学への参加の任意性・自発性、業務との関係性(業務上の必

要性)、復職後3年を超えて勤務した場合は免除するなどの返還免除基準の合理性、返済額・方式の合理性などを総合的に勘案したうえで違法であるか否かを判断されるということです。

【違法性の判断ポイント】

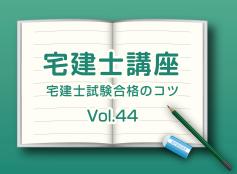
- ・労働契約とは別の金銭消費貸借契約の有無
- ・研修・留学参加への任意性・自 発性
- ・研修・留学等の業務上の必要性
- ・返還免除基準の合理性
- ・返済額・方式の合理性

おわりに

入社一時金については、支給額や支給目的によって取り扱いが異なるものとなりますが、前述した裁判例にもあるとおり、労働を強制することになるような不当な拘束手段・経済的足止め策であると判断された場合は労基法違反となりますので、返還を求める際は慎重に行う必要があります。

私見ですが、入社一時金にせよリファラル手当にせよ、当初から一定期間経過後に一時金として支給すればよいのではないでしょうか。





権利関係

~区分所有法~

本試験において、区分所有法からは、毎年1問出題されます。正解するために必要な知識の量は多めですが、理論的な難解さはありません。過去問レベルの知識をしっかり押さえれば、得点源にすることも可能です。今回は、区分所有建物の敷地、管理組合の規約、区分所有建物の復旧・建替えについて学習していきます。

1. 敷地

(1) 種類

種 類	意味	具体例
法定敷地	1棟の区分所有建物が所在する土地	マンション自体の敷地
規約敷地	上記以外の土地を規約で特に敷地とする	駐車場、庭、付属建物敷地

(2) 敷地利用権

敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいいます。敷地利用権の一般的な形態としては、①土地の所有権の共有(土地付きマンション)、②地上権・賃借権の準共有(借地権つきマンション)とがあります。

(3) 分離処分の禁止

敷地利用権を数人で共有(準共有)する場合、規約に別段の定めがない限り、専有部分と敷地利用権を分離して処分することはできません。

なお、この点については、専有部分と共用部分の分離処分禁止との対比が重要です。

敷地利用権の分離処分が認められる場合	規約の定め
共用部分の分離処分が認められる場合	区分所有法の定め



2. 規約

(1) 規約の設定等

規約の設定・変更・廃止は、区分所有者および議決権の各3/4以上の多数による集会の決議によります。ただし、一部共用部分※に関する規約を区分所有者全員で行う場合、一部区分所有者の「①頭数または②議決権」のどちらか一方でも1/4超の反対があれば設定できません。

※ 一部共用部分とは、一部の区分所有者のみが所有し、利用する共用部分をいいます。たとえば、下層階に店舗、上層階に住居のあるマンションで、居住部分の区分所有者のみが利用する出入りロやエレベーター室など。

(2) 公正証書規約

最初に専有部分の全部を有する者(分譲業者等)は、公正証書により単独で規約を設定することができます。

(注)公正証書規約を定めることができるのは、「最初に」専有部分の全部を所有する者に限られる点に注意。



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 2022』(三省堂) などがあるほか、多くの問題集の作成に携わり、受験勉強のノウ ハウを提供している。



🤍 3. 復旧および建替え

(1) 共用部分の復旧

- ① 小規模滅失の場合(建物の価格の2分の1以下の部分が滅失した場合) 各区分所有者は、原則として、単独で復旧することができますが、復旧について集会の決議(普通決議)または建替え決議があったときは、その決議に基づいて行わなければなりません。
- ② 大規模滅失の場合(建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合) 区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によらなければなりません。この決議に賛成しなかった区分所有者は、賛成した区分所有者(外部の業者等を買取指定者としたときは、その買取指定者)に対して、建物と敷地の権利を時価で買い取るよう請求することができます。

(2) 建替え決議

区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数による集会の決議により、建物の建替えを決議する

ことができます。建替えに参加する区分所有者(外部の業者等を買受指定者としたときは、その買受指定者)は、建替えに参加しない区分所有者に対して、その建物と敷地の権利を時価で売り渡すよう請求することができます。

区分		必要数	備考
	1. 40 44 74 44		集会決議前→共用部分の復旧
復旧	小規模滅失 	過半数	復旧・建替え決議後は単独復旧不可
	大規模滅失	3/4以上	買取請求権(反対者→賛成者)
建替え	老朽等	4/5以上	売渡請求権(参加者→不参加者)

論点の確認と 知識の定着を

問題を解いてみよう!

【Q1】 規約の設定、変更または廃止を行う場合は、区分所有者の過半数による集会の決議によってなされなければならない。(H30 問13)

【Q2】 区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議が集会においてなされた場合、決議に反対した区分所有者は、決議に賛成した区分所有者に対し、建物およびその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。(H10 問13)

(デ) こう考えよう! <解答と解き方>



【解説】 規約の設定・変更・廃止は、区分所有者 および議決権の各4分の3以上の多数による集 会の決議によって行わなければなりません。



【解説】建替え決議の場合、建替え参加者から 建替え不参加者に対して、売渡請求をすること ができるのであって、決議反対者からの買取請 求はできません。



建築基準法43条2項(旧43条1項ただし書)の 重要事項説明に関するトラブル

建築基準法旧43条1項ただし書(現43条2項1号、2号)により建築された既存住宅は、行政の許可基準等の改正等によって「建替えができない、建替えはできるが建築について制限がある」場合があります。建築基準法43条に関する説明に際しては、より慎重な調査を行い、買主に誤解を与えない説明を行う必要があります。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉 既存住宅取引において建築基準法43条1項ただし書*により 再建築可能と重説をしたが、 行政の許可基準等の変更により再建築ができないものであった

【東京地判 令3・1・13 ウエストロー・ジャパンより】

<事案の概要>

平成29年4月、本件既存住宅(昭和48年建築)および本件通路(共有持分1/2)について、買主Aは、売主業者B(前所有者Qより購入)・媒介業者Cより、下記説明(本件重要事項説明書概要)を受け購入した。なお、当初Bは、1億2,800万円での売却を希望していたが、「再建築の場合、新たに建築基準法43条1項ただし書*の許可が必要」との説明を受けたAは、大幅な値下げを要求、結果8,500万円で売買された(当初Aは、BおよびCに対して、本件既存住宅をリフォームして居住すると告げていた)。

本件既存住宅の引渡し後、Aは本件建物の建替えを計画、隣地所有者Pに覚書に基づく承諾を得ようとしたところ、PがAの建替えを承諾しなかったことから、Aは、BおよびCに対して「重要事項説明において、建築基準法43条1項ただし書の許可が必要であることの説明をしなかった。また、Pが建替えを承諾しない事実を説明しなかった」として、1,000万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

一審裁判所は、「B・Cは、Aに建築基準法43条1項ただし書に関する説明をしている。Pが建替えを承諾しないとすることを、B・Cが知っていたとは認められない」などとして、Aの請求を棄却した。

Aが控訴(一審判決の2カ月後、AはP所有の「本件通路の共有持分1/2」を1,500万円で購入した)。 控訴審においては、本件既存住宅は、行政の許可取り扱い方針の変更により、建築基準法43条1項ただ し書による再建築ができなかったことが判明、BおよびCが和解金をAに支払うことにより和解をした。

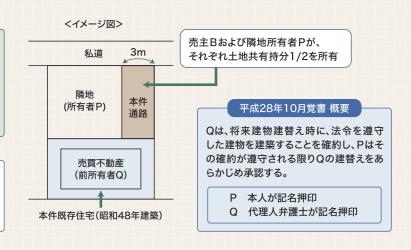
※ 建築基準法平成30年9月改正により、現43条2項1号、2号

本件重要事項説明書 概要

- <敷地と道路の関係>
- · 北側私道建築基準法42条1項3号道路
- ・同法43条1項但書の適用:有
- ・建築物の建築の可否: 可 新たに同法43条1項ただし書の許可 が必要となります。

しかし

取引時の行政庁の許可取扱い方針では、 幅員3mの共有通路で、同法旧43条1項 ただし書による建築確認を受けることは できなかった。



01

許可基準等の改正により 建替え許可が得られない 場合があることに注意

建築基準法旧43条1項ただし書 (平成30年9月25日改正により、現 43条2項1号、2号)により建築さ れた既存住宅を売買する場合、行 政の許可基準等が改正されたた め、取引時点では建替えの許可が 得られないとか、許可は得られるが 建築の制限があったという例はよく 見られます。

本件の売主業者・媒介業者は、 前所有者と隣地所有者との建替え に関する覚書があることから、建替 えができると誤認をしたようです が、覚書の作成時点では、行政の許 可取り扱い方針が改正されていて、 本件通路で旧43条1項ただし書に よる建築確認は受けられない状態 でした。

本件では、和解金の支払いで解決されていますが、もし、買主が本件通路の所有権を全部取得(隣地Pより共有持分を購入)することができず、建物の再建築ができなかったとすれば、売主業者らは、相応の賠償責任を負うことになったものと思われます。

建築基準法上の道路に接しない 土地建物については、現時点において「建物の建築が可能か、可能な 場合はどのような建築規制がある か」について慎重に調査を行う必要 があります。

02

行政調査では図面等を 持参し慎重に調査を

行政での調査において、図面等 の資料を持参せず、口頭で説明をし て、誤った回答を得てしまったとい う失敗例があります。 行政の回答は、問い合わせで示された情報の範囲で行われます。現時点における取引不動産の位置図や周辺図、測量図等を持参し、正確な回答が得られるよう慎重な調査を行うことが必要です。

調査では「建替えが可能か、建替え可能の見解が得られる場合はその根拠(建築基準法現43条2項1号、または2号の該当)、建替えが認められる建物に関する制限(容積率、建ペい率、階数、用途等)」などについて調査を行い、調査先の部署、担当者名、調査年月日を控えておきます。

03

買主希望の建物に 建替えができない トラブルに注意

行政から建替え可能の見解を得て取引した既存住宅について、後日買主から「重要事項説明になかった制限(用途、規模等)があり、希望する建物に建て替えることができなかった。その説明があれば購入しなかった」などと言われトラブルになる例が見られます。

建替えに際しては、具体的な建築計画をもって行政に相談しないと、建物建築に関する制限が判明しないこともあることから、建替え・増改築等目的の買主に対しては、契約前に建築士等に依頼して、希望する建物の建築が可能かの確認をしておく必要があること(宅建業者の調査では不明なこと)を、アドバイス・説明しておくことが重要です。

04

重要事項説明書 記載方法の留意点

行政より建築基準法43条2項による再建築が可能との見解を受けた場合の重要事項説明では、「行政の許可基準等の改正により制限が生じる可能性がある、実際に建築申請を行うと建物建築に制限がある場合がある」ことから、買主の誤解を招かないよう、少なくとも次のような説明を行っておく必要があると思われます。

- ○「道路の種類」の説明においては、「建築基準法上の道路に該当しない通路(原則として建築確認不可)」等と説明し、補足として「建築基準法上の道路に接していないこと、建築基準法に定める接道義務を満たしていないことから、原則として建築物の建築はできないこと、現在の建物については増・改築、再建築はできないこと、を明記する*。
- ○次に、行政の建築基準法43条2 項の許可に関する見解を、ヒアリングした内容そのままを記載するとともに、再建築の許可に関しては、建物の用途、規模等についてさまざまな規制がかかることがある旨についても説明を行う。
- ○宅建業者が調査を行った年月 日、調査先の部署、担当者名の記 載を行い、宅建業者が行った調 査範囲を明示する。
- * 買主等の誤解を招く恐れがある「建築物の建築: 可」とする説明は不適切です。

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員 不動産鑑定十

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.44

売買重要事項の調査説明 ~現地照合確認調査編④~

土地区画整理物件の 売買トラブル事例

土地区画整理事業中の土地の売買では、事業が進行中であるがゆえの想定外の契約不適合が発生します。区画整理物件では、①仮換地指定予定の段階、②仮換地指定中の段階、 ③換地処分後の段階ごとに、重大な調査ポイントがあります。本節では、土地区画整理事業における売買に関して、トラブルになりやすいポイントについて述べます。

仮換地の 指定予定の物件は 特定されていない!

仮換地指定予定の段階では、「仮 換地指定の予定年月日、使用・収益 の開始時期、仮換地指定の予定図、 仮換地設計計画概要書」などの情報 の取得が必須です。この段階での取 引では、当初予定されていた物件の 所在地等が、仮換地指定の段階にな ると、当初の予定した所在地や地積 と大きく異なる場合があります。それ は、あくまでも指定の予定地であっ て、仮換地指定ではないからです。こ のため、この段階での不動産売買で は、「本物件の土地売買において予 定されている仮換地指定予定地の 位置、形状、地積等は、仮換地指定 通知の段階で変更される場合があ ることを買主はあらかじめ承諾し、 売主に対して一切の異議申し立て をしないこととする」などの特約を付 加することが大切です。

仮換地指定後の清算金の特約方法

仮換地指定通知後の段階では、 「換地処分の予定年月日、仮換地図、 仮換地証明書、底地証明書、重ね 図、宅地造成履歴図、電気・ガス・上 下水道の計画図面、法76条許可申 請、建築制限」などの情報をできるだ け取得することが大切です。一方、国 土交通大臣が都道府県に参考通知 している「宅地建物取引業法の解 釈・運用の考え方」では、宅地建物取 引業者が、土地区画整理事業の施 行地区内の仮換地の売買等の取引 に関与する場合は、重要事項の説明 時にその売買、交換および貸借の当 事者に対して「換地処分の公告後、 当該事業の施行者から換地処分の 公告の日の翌日における土地所有 者および借地人に対して清算金の 徴収または交付が行われることが ある」旨を重要事項説明書に記載の 上、説明することとしています。このこ とは、換地処分時に、確定測量を実 施した結果、当初予定されていた宅 地の面積が増減することが想定されるからで、増減があれば、その分につき、土地の所有者に対して清算金の徴収または交付が行われます。このため、この特約は、忘れずに付加することが大切です。

具体性のない賦課金の 発生の可能性は 瑕疵ではない!(最高裁)

こんな事件がありました。平成10年、買主らは売主から約2,400万円で仮換地指定の土地を取得し、土地区画整理組合は、平成10年から保留地の分譲を開始しました。しかし販売状況は芳しくなく、平成13年、区画整理事業に要する経費に充てるため、総額24億円の賦課金を組合員に課する旨を総代会において決議しました。その結果、土地所有者は、約400万円が徴収されるなど、多額の賦課金が課されることとなり、買主らは売主に対して、重要事項の説明義務違反による損害賠償訴訟を起こしました。

最高裁は、次のように判決しまし

た。「本件各売買の当時においては、 賦課金を課される可能性が具体性 を帯びていたとはいえず、その可能性 はあくまで一般的・抽象的なものにと どまっていたことは明らかである。し たがって、本件各売買の当時、賦課 金を課される可能性が存在していた ことをもって、本件各土地が本件各 売買において予定されていた品質・ 性能を欠いていたということはでき ず、本件各土地に民法570条にいう 瑕疵があるということはできない」 (平成25年03月22日、最高裁裁判 長 千葉勝美)。「本件に限らず、具体 性がなく、将来の一般的・抽象的な 瑕疵の発生する可能性は、不動産の 瑕疵ではない」ということが大切で す。また、売主が継承するのは、先に 述べた「清算金」のところは「清算金 または賦課金」として特約に付加し ておくことが大切です。

現地照合調査で 境界標の間違いを発見!

換地処分後の段階では、「換地 図、換地証明書、底地証明書、重ね 図、宅地造成履歴図」などの情報を できる限り取得します。換地処分が 通知される頃には、確定地積測量図 が作成され換地図ができますが、そ の段階でこんな事件がありました。 換地図に記載された寸法を現地の 寸法と照合すると、現地のほうが 違っており、約200㎡の小規模住宅 地で約15cm物件側の寸法が少な

いことがわかりました。区画整理事 業主に照会をすると、測量図は確定 しているとのこと。隣地所有者がブ ロック塀の設置工事の際、境界標を 動かしたと考えられるため、区画整 理事業主の立ち合いで、境界標を元 に復元することができました。もし換 地処分後の換地図は確定測量図だ と安心をして、現地照合をしていな かったら、大変なトラブルになったこ とでしょう。不動産トラブル防止のた めには、敷地周囲の簡易計測を行う などの現地照合が大切です(ポイン 卜参照)。

ポイント

土地区画整理事業で換地処分された土地の境界標は、隣接地①のブ ロック塀設置工事の影響で、境界標が本来の位置より左側に15cm移動 しています(写真)。このため、②敷地が約15cm少なくなっています(換地

図)。後日、土地区 画整理事業主の境 界立会により境界 標を復元し、無事に 取引を行うことが できました。このよ うなことから、現地 照合調査は欠かす ことのできない物 件調査であること がわかります。







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

令和8年度4万社達成を目指します!

新入会員名簿

=[令和4年9月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	IBインベストメント 株式会社
	札幌市	エイーナ 株式会社
	札幌市	カサシマ建設 株式会社
	札幌市	株式会社 KBT GROUP
	小樽市	合同会社 スタイルファクトリー
	札幌市	株式会社 SFITO
	小樽市	株式会社 住まい研究所
	札幌市	株式会社 中央不動産
	北広島市	長谷川事務所
	札幌市	株式会社 ビーテム
	札幌市	株式会社 ヒロエステート
主木田	札幌市	株式会社 幸之不動産
青森県 宮城県	黒石市 仙台市	ハナブサ不動産 株式会社 旭化学工業 株式会社
占机东	仙台市	RAYS 株式会社
山形県	山形市	TYアシスト 株式会社
茨城県	神栖市	アイホーム土地開発 株式会社
,,,,,,,,	つくば市	株式会社 片岡不動産
	水戸市	株式会社 NICE22
	つくば市	株式会社 NAKATSU
栃木県	宇都宮市	遊亀エステート 株式会社
群馬県	沼田市	株式会社 三井
埼玉県	さいたま市	株式会社 アーユー不動産
	秩父市	STハウス 株式会社
	和光市	株式会社 オズプランニング
	所沢市	株式会社 オネスティー
	坂戸市	株式会社 クラナス
	さいたま市	株式会社 Chee's
	飯能市	つばさ綜合管理 株式会社
	朝霞市	株式会社 日本建設
	春日部市	株式会社 Plus ONE.
	富士見市	MASAKI GLOBAL 有限会社
千葉県	松戸市	株式会社 いちかわ
	長生郡	合同会社 信和
	柏市	株式会社 美浜ライフデザイン45
東京都	目黒区	有限会社 アイ・アンド・エー
	品川区	株式会社 麻布アセットビルディング
	港区	株式会社アリトス
	台東区 中央区	株式会社 アルフェラッツ 株式会社 yesjapan
	大田区	STF 株式会社
	千代田区	株式会社 エスピーホームズ
	日野市	エム・ケー青梅PJ 株式会社
	渋谷区	株式会社 mtside
	文京区	株式会社 エンベッド
	千代田区	合同会社 KUNITAMA
	中野区	株式会社 暮らしとソリューション
	台東区	株式会社 グラリバ
	豊島区	株式会社 KMC
	港区	株式会社 KAエステート
	足立区	株式会社 コンサルティング不動産
	中央区	株式会社 再生住宅パートナー
	渋谷区	株式会社 ザ・リアルティ
	世田谷区	株式会社 サンショーグリーンテック
	品川区	株式会社 CNB医薬研究所
	品川区 千代田区	株式会社 GCコンサルタント
	千代田区 渋谷区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社
	千代田区 渋谷区 三鷹市	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト
	千代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 株式会社 JSグローバル
	千代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト
	千代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区 新宿区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI
	千代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区 新宿区 毎田区 中野区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社
	千代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区 新宿区 毎田区 中野区 台東区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正国グループ 株式会社
	下代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区 新宿区 毎田区 中野区 台東区 新宿区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正風グループ 株式会社 株式会社 新宿セブン
	干代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区 新宿区 毎田区 中野区 台東区 新宿区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正屋グループ 株式会社 株式会社 新宿セブン 株式会社 新宿ベース
	千代田区 渋路 区 三鷹市 新宿区 毎田区 中野区 台東宮 新宿区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 圧風グループ 株式会社 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿ベース スマイクラス 株式会社
	下代田区 渋隆市 新宿区 新宿留区 毎野区 中野東区 新宿区 東村山市 中央区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 ソームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正風グループ 株式会社 株式会社 新宿ベース スマイクラス 株式会社 Seiko Capital 株式会社
	千代田区 渋合区 三鷹市 新宿区 新宿田田区 中野東区 新宿区 東村山市 中央区 東村山市	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正風グループ 株式会社 株式会社 新宿セフン 株式会社 新宿ベース スマイクラス 株式会社 Seiko Capital 株式会社 株式会社 ゼロ
	千代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区 新宿区 墨田区 中野東 宿宿区 東村山市 中央山市 東大山市 東大山市 足立区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正風グループ 株式会社 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿・ス スマイクラス 株式会社 Seiko Capital 株式会社 株式会社 ゼロ 株式会社 ゼロ
	千代田区 茂倉鷹市 新宿区 新宿区 新宿区 中野区 台東区 新宿区 東村山区 東村山区 東村山区 台東区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JPコネクト 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正風グループ 株式会社 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿ベース スマイクラス 株式会社 Seiko Capital 株式会社 株式会社 ゼロ 株式会社 ゼロ 株式会社 センチュリーエステート 株式会社 SOZONEXT
	千代田区 渋谷区 三鷹市 新宿区 新宿区 墨田区 中野東 宿宿区 東村山市 中央山市 東大山市 東大山市 足立区	株式会社 GCコンサルタント Sea Home 株式会社 株式会社 シームプロジェクト 株式会社 JSグローバル 株式会社 JSI シューズランドリー 株式会社 正風グループ 株式会社 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿セプン 株式会社 新宿とプタースマイクラス 株式会社 Seiko Capital 株式会社 株式会社 ゼロ 株式会社 ゼロ

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	千代田区	DWS 合同会社
	千代田区	有限会社 Dプロジェクト
	豊島区	天佑国際 株式会社
	世田谷区	合同会社 東宝エーエム
	板橋区	株式会社 トチトチ
	荒川区	株式会社 トップクラウド
	渋谷区	HHH 株式会社
	杉並区	株式会社 バインズダイレクト
	八王子市	株式会社 蓮美不動産
	府中市	合同会社 晴建
	港区	株式会社 Bansou不動産
	町田市	株式会社 ビーダッシュ
	港区	株式会社 510
	港区	株式会社 ファスト・インターマネージメン
	品川区	一般社団法人 festivo
	稲城市	合同会社 不動産価値創造
	墨田区	株式会社 不流研
	港区	株式会社 プレミアジェイトラスト
	台東区	株式会社 フロイデ
	中央区	平成ビルディング 株式会社
	新宿区	有限会社 丸高
	中央区	株式会社 三ツ木商事
	品川区	合同会社 むすびて
	品川区	株式会社 METs
	渋谷区	株式会社 がにいる 株式会社 ライベスト
	大田区	有限会社 ラック 和貴 株式会社
神奈川県	新宿区	
仲宗川県	横浜市	株式会社 ウェル・アールアンドシー 株式会社 SMZホールディングス
	川崎市	
	小田原市	コミヤ建設 株式会社
	川崎市	株式会社 セーフティーハウス
	相模原市	株式会社 TAC
	横浜市	林ホールディングス 株式会社
	川崎市	ビルドエフ 株式会社
	横浜市	株式会社 ファインエステート
	大和市	株式会社 ベストライフジャパン
	座間市	株式会社 venere
	藤沢市	株式会社 リエルホーム
新潟県	柏崎市	成真 株式会社
石川県	河北郡	株式会社 暮らしエステート
	金沢市	能登測量設計 株式会社
長野県	北佐久郡	株式会社 ウェーブリゾート
	佐久市	株式会社 スタイルテック総合計画
岐阜県	羽島市	株式会社 北川工務店
	岐阜市	株式会社 タナカ・リアルエステート
	多治見市	株式会社 ユナイト
*& E21E	伊東市	合同会社 不動産ガレージ
静岡県		
	浜松市	株式会社 クリエイティブ源
愛知県		
	浜松市	株式会社 クリエイティブ源
	浜松市 名古屋市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト
	浜松市 名古屋市 名古屋市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社
	浜松市 名古屋市 名古屋市 安城市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産
	浜松市 名古屋市 名古屋市 安城市 豊明市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 M-fort
	浜松市 名古屋市 名古屋市 安城市 豊明市 名古屋市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 株式会社 M-fort 株式会社 岡村設備
	浜松市 名古屋市 名古屋市 安城市 豊明市 名古屋市 小牧市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 株式会社 M-fort 株式会社 同村設備 株式会社 徳田地所
	浜松市 名古屋市 名古屋市 安城市 豊明市 名古屋市 小牧市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 要岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 M-fort 株式会社 岡村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社
	浜松市 名古屋市 名古屋市 安城市 豊明市 名古屋市 小牧市 名古屋市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 岡村設備 株式会社 徳田地所 //ディクラフト 株式会社 株式会社 BBMS 株式会社 ONE FLOW 株式会社 旭エステート
愛知県	浜松市 名古屋市 安城市 豊明 屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 要岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 徳田地所 /ディクラフト 株式会社 株式会社 BeMS 株式会社 ONE FLOW
愛知県	浜松市 名古屋市 安城市 豊明市 名古屋市 小牧屋市 名古屋屋市 名古屋屋市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 岡村設備 株式会社 徳田地所 //ディクラフト 株式会社 株式会社 BMS 株式会社 BMS
愛知県	浜松市 名古屋市 安城市 豊明市 名古屋市 小牧屋市 名古屋屋市 名古屋屋市 名古屋市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 岡村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 BBMS 株式会社 ONE FLOW 株式会社 旭エステート 株式会社 旭エステート
愛知県	浜松市 名古屋市 安城市 豊明市 名古隆市 名古隆市 名古巨屋市 名古日市 津市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 M-fort 株式会社 阿村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 BeMS 株式会社 NE FLOW 株式会社 NE FLOW 株式会社 LIFEQUARTET Ramp
愛知県	浜松市 名古屋市 安明市 名古城明市 名古城明市 名古屋市 中 名古屋屋市 津津市 草津市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 M-fort 株式会社 阿村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 BBMS 株式会社 ONE FLOW 株式会社 旭エステート 株式会社 LIFEQUARTET Ramp
愛知県	浜松市 名古屋市 安城市 豊田 本 名古屋市 名古屋市 名古屋居市 名古屋居市 名古屋市 名古屋市 第二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 要岐土地 株式会社 天兄不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 阿村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 ONE FLOW 株式会社 旭エステート 株式会社 LIFEQUARTET Ramp 株式会社 aKi家 ヴェイ・エステート 株式会社
愛知県	浜松市 名古屋市 名古屋市 安豐明店 名古屋市 名古屋市 名古屋居市 名古屋居市 章津市市 等京都部市 亀岡市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 岡村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 BEMS 株式会社 BEMS 株式会社 BEMS 株式会社 LIFEQUARTET Ramp 株式会社 aKi家 ヴェイ・エステート 株式会社 株式会社 aKi家
愛知県	浜松市市名古屋市 名古屋市 电子 化二甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基甲基	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 同村設備 株式会社 同村設備 株式会社 きこか 株式会社 株式会社 BeMS 株式会社 NNE FLOW 株式会社 旭エステート 株式会社 LIFEQUARTET Ramp 株式会社 aKi家 ヴェイ・エステート 株式会社 株式会社 京蘭 三幸不動産 株式会社 株式会社 「大田大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田・大田
愛知県 三重県 滋賀県 京都府	浜松市市名古屋市 电子	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 要岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 M-fort 株式会社 阿村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 BeMS 株式会社 NE FLOW 株式会社 旭エステート 株式会社 旭ドEQUARTET Ramp 株式会社 aKi家 ヴェイ・エステート 株式会社 株式会社 京蘭 三幸不動産 株式会社 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 TUKUYOMI
愛知県	浜松市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 要岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 M-fort 株式会社 阿村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 BBMS 株式会社 UFFLOW 株式会社 LIFEQUARTET Ramp 株式会社 aKi家 ヴェイ・エステート 株式会社 株式会社 京蘭 三字不動産 株式会社 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 TOKUYOMI
愛知県 三重県 滋賀県 京都府	浜松市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 要岐土地 株式会社 天兄不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 阿村設備 株式会社 徳田地所 バディクラフト 株式会社 株式会社 BeMS 株式会社 BeMS 株式会社 UFF FLOW 株式会社 BEMS 株式会社 MIエステート 株式会社 AKI家 ヴェイ・エステート 株式会社 株式会社 可アイ・エステート 株式会社 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 ワイセレグション 株式会社 アーバン開発 株式会社 アーバン開発 株式会社 アリエース
愛知県 三重県 滋賀県 京都府	浜松市市市市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市市市市市市市市市市市市市市市市市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 同村設備 株式会社 同村設備 株式会社 同村設備 株式会社 BEMS 休式会社 HERD NE FLOW 株式会社 BEMS サステート 株式会社 LIFEQUARTET Ramp 株式会社 aKi家 ヴェイ・エステート 株式会社 株式会社 rs蘭 三幸不動産 株式会社 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 アールンション 株式会社 アールン開発 株式会社 アリエース 株式会社 アリエース
愛知県 三重県 滋賀県 京都府	浜松市市名古屋市市 名古屋市市 名古屋原市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 同村設備 株式会社 同村設備 株式会社 100 NE FLOW 株式会社 旭エステート 株式会社 11 NE FLOW 株式会社 11 NE FLOW 株式会社 12 NE FLOW 株式会社 京蘭 三幸不動産 株式会社 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 7 フイセレクション 株式会社 7 アーバン開発 株式会社 12 ICHIKO 梅田不動産流通 株式会社
愛知県 三重県 滋賀県 京都府	浜松市市市市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市市市市市市市市市市市市市市市市市	株式会社 クリエイティブ源 株式会社 アールクレスト 愛岐土地 株式会社 天兒不動産 株式会社 Mーfort 株式会社 同村設備 株式会社 同村設備 株式会社 同村設備 株式会社 BEMS 休式会社 HERD NE FLOW 株式会社 BEMS サステート 株式会社 LIFEQUARTET Ramp 株式会社 aKi家 ヴェイ・エステート 株式会社 株式会社 rs蘭 三幸不動産 株式会社 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 TUKUYOMI 株式会社 アールンション 株式会社 アールン開発 株式会社 アリエース 株式会社 アリエース

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	枚方市	FID不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 エムズコーポレーション
	大阪市	株式会社 落合トラスト不動産
	大阪市	株式会社 嘉理吉
	高槻市	株式会社 ki-ki factory
	四條畷市	株式会社 Castling
	大阪市	株式会社 近畿ビルド
	豊中市	株式会社 グランドエステート
	大阪市	株式会社 京華
	東大阪市	株式会社 コネクト
	大阪市	株式会社 サンエー不動産
	大阪市	株式会社 自由不動産
	大阪市	株式会社 スターヴィア
	大阪市	株式会社 T&T
	大阪市	堂島土地建物 株式会社
	大阪市	株式会社トチトチ
	東大阪市	株式会社 ナワショウ
	大阪市	ノイバー 株式会社
	門真市	ノックス 株式会社
	大阪市	合同会社 Big Mom 株式会社 プロスペラス
	大阪市	
	堺市 大阪市	ベスティーズ 株式会社 未来 合同会社
	吹田市	株式会社 モデスティハウス
	大阪市	株式会社 ゆたか不動産
	大阪市	株式会社 由良
	大阪市	株式会社 ライフインベスト
	大阪市	ランドコマース 合同会社
兵庫県	神戸市	MJ都市開発 株式会社
	神戸市	神戸エステート 合同会社
	神戸市	サカイグループ 株式会社
	神戸市	39 株式会社
	西宮市	リビテック関西 株式会社
	西宮市	株式会社 リビルドホーム
	尼崎市	株式会社 REIWA
	尼崎市	RECIM 株式会社
奈良県	橿原市	株式会社 マンヨー
鳥取県	米子市	新和マネージメント 株式会社
	鳥取市	株式会社 つばめ
島根県	松江市	DOOR不動産
岡山県	岡山市	株式会社 つぼみ不動産
	岡山市	有限会社 みどりシステム
	倉敷市	株式会社 LISTAR
	岡山市	有限会社 ロールオソード
広島県	広島市	株式会社 Office Shimizu
	福山市	株式会社 かいんど
	広島市	株式会社 レイ・プロダクション
徳島県	徳島市	吉田不動産
愛媛県	松山市	コウテイ建物 株式会社
高知県	高知市	高知県外国車販売 株式会社
福岡県	福津市	株式会社 あすはな
	久留米市	アトリオマネジメント 株式会社
	宗像市	株式会社 向斗不動産
	福岡市	SketchBook
	糟屋郡 福岡市	株式会社 創舎 有限会社 大翔
	北九州市 福岡市	ふくろうホーム 株式会社 ブルームエステート
	福岡市	株式会社 リビングドア
長崎県	諫早市	有限会社 嶋田自動車整備工場
熊本県	熊本市	有限会社 一町畑
икачи	阿蘇郡	株式会社 インベストメントビルド東氢
	熊本市	有限会社 トアス
大分県	中津市	大貞木材工業 株式会社
宮崎県	宮崎市	株式会社 クロスワン
- 9/1	東諸県郡	有限会社 巣山工務店
	児湯郡	有限会社 ほてい
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 住まいカンパニー
	始良市	浜崎建設 株式会社
沖縄県	浦添市	アイネット 合同会社
沖縄県		アイネット 合同会社 株式会社 T' sハウジング

9月末正会員: 34,842 従たる事務所: 4,040



地方本部の動き Activity Condition

REPOR'

大阪府本部

「Yoshimoto Sports Festival '22」に協賛出展、 無料相談会を実施

令和4年7月24日(日)、(公社)全日本不動産協会大阪府本部・無料相談委員会は吉本興業(株)主催「Yoshimoto Sports Festival '22」に協賛出展、無料相談会を実施しました。場所はエディオンアリーナ大阪。会員支援委員会、青年部も参加し、ラビーちゃんの出演や塩飴の配布等を行いました。

同フェスティバルでは、吉本興業の芸人や金メダリストと一緒にスポーツ体験ができることもあり、若いファミリー層が多数みられました。当協会のラビーちゃんも好評で、37組94名の方が相談ブースを訪れました。

また、青年部では、オレンジリボン運動の一環でポケットティッシュを配布し、児童相談所虐待対応ダイヤル「189」の周知にも努めました。

大阪府本部では、当協会の知名度の向上に向け、今後も活動してまいります。



子供に大人気のラビーちゃん 青年部オレンジリボン運動の様子



スタッフ一同



吉本興業㈱副社長 藤原寛様との記念撮影

REPORT

愛知県本部

稲沢市と空家等対策に関する協定を締結

令和4年8月4日(木)、(公社)全日本不動産協会愛知県本部は、稲沢市役所において、稲沢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、稲沢市と愛知県本部が相互に連携、協力し、空家等の発生抑制、空家等の適正管理、空家等および跡地の利活用等、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11例目となりました。



左より 久野事務局長、萩原本部長、加藤市長、渡邊副本部長



左:萩原本部長、右:加藤市長

不動産情報ニュースファイル

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。



「不動産登記令等の改正政令」など 閣議決定 来春施行へ

法務省が所管する「不動産登記令等の一部を改正する政令」および「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施行令」が9月26日、閣議決定された。

前者の政令は、所有者不明土地の発生防止に向けて一部が改正された不動産登記法に対応したもの。段階的施行とされている同改正法のうち、2023年4月1日に施行される分として、相続人に対する遺贈による所有権の移転登記の単独申請化や、一定の権利に関する登記の抹消手続きの簡易化等を改正する。

また、後者は国庫への帰属の承認をすることができない土地や負担金の算定等に必要な事項を定めたもので、施行期日は23年4月27日。具体的には、承認をすることができない土地として、「崖の基準は勾配が30度以上で、かつ、その高さが5メートル以上である旨」や、「隣接する土地の所有者その他の者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」の類型などを整理した。負担金額の算定については、一定の要件に該当する(1)宅地および(2)農地、また(3)森林については土地の面積に応じた負担金額を算定することとし、(1)~(3)以外については20万円とすることとした。

(『住宅新報』2022年10月4日号より抜粋・編集)

法制審「区分所有法制見直し」

要件緩和、新制度も検討へ

9月12日、法制審議会第196回会議が開かれ、葉梨康

弘法務大臣が区分所有法制の見直しについて同審議会へ諮問した。葉梨大臣は老朽化した区分所有建物の急増や大規模災害の発生が想定される中、区分所有建物の管理や再生の円滑化は喫緊の課題であるとした上で、「政府方針においても、区分所有法制の見直しに向けた検討を進めることとされている。課題に対処するための審議を願う」と述べた。

政府はこれまでに、所有者不明土地等対策の推進に 関する基本方針の中で、老朽化区分所有建物対策とし て区分所有法制の抜本的な見直しに向けた検討を行う ことを明示。具体的には所有者不明マンション等に特化 した財産管理制度の創設や、被災マンション等の再生 の円滑化を図る方策の検討を進めることなど。

今後急増が見込まれる老朽化した分譲マンション等の対策として、区分所有法制の見直しに向けた議論が加速している。国交省の調査によれば、築40年を超える分譲マンションは21年末で116万戸。10年後に倍増し、20年後には425万戸に増加する見通しだ。分譲マンション等の区分所有建物の管理や、建替えを含む再生の円滑化の取り組みは業界にとっても注目度が高いテーマだ。民間の研究会による論点整理を踏まえ、いよいよ法改正に向けた議論が始まる。

区分所有建物については、高経年マンション等の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機に区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行。建物の管理は管理組合が集会の決議で意思決定を行うが、現行法では不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得ることを困難にする。特に決議要件が厳格な建替えや共用部分の変更については更にその困難さが増し、建物の管理不全化を招くリスクをはらむ。また、被災により大きなダ

メージを受けた区分所有建物についても、現行では建 替え等の要件が厳しい上に、その決議可能期間が1年 以内と短く、準備が困難で円滑な復興が難しいという指 摘もある。

法制審では諮問に至った経緯を共有した上で、専門 部会を設ける必要性を確認。新設の「区分所有法制部 会 | に付託して審議を進める方針とした。

柱は管理、再生、被災建物再生

法改正を見据えた検討の3本柱は、区分所有建物の (1) 管理の円滑化および(2) 再生の円滑化、また、(3) 被 災区分所有建物の再生の円滑化――となる。具体的に は、「管理」の観点からは、集会の決議一般を円滑化す るため、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外 することや、出席者の多数決による決議を可能とする仕 組みを検討する。また、所有者不明マンション等に特化し た財産管理制度を創設し、専有部分や共用部分の管 理の方策を検討するほか、区分所有者が負うべき責務 についても検討する。

「再生」の観点からは、建替え決議の多数決要件(5 分の4)の緩和策として、多数決割合を単純に引き下げ る案のほか、耐震性不足など一定の客観的要件を満 たした場合や多数決割合を全員合意で緩和することを 認める案について検討。ただ、これらは少数反対者の 利益保護などから慎重に議論が進められる必要があり そうだ。

また、区分所有関係の解消・再生を図るため、多数決 による建物・敷地一括売却や建物の取り壊し、一棟リノ ベーション工事を可能とする新たな仕組みを検討する。

検討の3本柱(法制審議会資料より作成)

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

- ・集会の決議一般を円滑化するための仕組み
- ・区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- ・共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み
- ・その他の管理の円滑化に資する仕組み

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- ・建替えを円滑化するための仕組み
- ・区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- ・建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- ・大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

※団地内建物の建替え要件の緩和、団地関係の解消・再生のための 新たな仕組みも検討

(『住宅新報』2022年9月20日号より抜粋・編集)



STAFF LIST

●広報委員会

髙木剛俊、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 2022年11月号 令和4年11月15日発行

スキルアップ研修

eラーニングで学ぶ

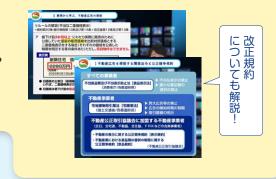
\ New!/



- 不動産広告を規制する関係法令と公正競争規約
- \blacksquare 事例から学ぶ、不動産広告の規制
- 厳重警告・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
- (参考)景品規約の規制概要

※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。



州不動產

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

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。

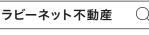
不動産のお役立ち情報











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

