

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

12

DECEMBER
2022

〔特別リポート〕

第58回 全国不動産会議 山口県大会 長州から始まる 山口令和維新の新しい暮らし方

〔特集1〕

インボイス制度導入に
備える！
登録期限は2023年3月末

〔法律相談〕

なりすまし取引における
宅建業者の本人確認義務

〔相続相談〕

相続放棄の注意点

〔賃貸管理ビジネス〕

繁忙期の退去予定者を
事前に把握し、
入居率を維持する方法

〔進む！業界のIT化〕

「DX」をどう解釈するか





COVER PHOTO

うさぎのサンタクロース

サンタクロースのモデルは4世紀頃に実在したニコラウス神父だといわれている。ある日、神父は貧困のため身売りされる姉妹をかわいそうに思い、姉妹の家の煙突から金貨を投げ入れた。その金貨は暖炉脇に干してあった靴下の中にすばんと入ったという。これが後に伝説となり、プレゼントを靴下に入れる風習となった。今年のX'masは、うさぎサンタからみなさまへHappy Holidays!

02 保証のお知らせ

特別レポート

04 第58回 全国不動産会議 山口県大会
長州から始まる 山口令和維新の新しい暮らし方

特集1

10 インボイス制度導入に備える!
登録期限は2023年3月末

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 なりすまし取引における宅建業者の本人確認義務
弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14 所得税の特定の事業用資産の買換え特例
～買換え資産を「事業の用に供した」とは～
税理士 山崎 信義

<相続相談>

16 相続放棄の注意点
税理士 若林 昭子

<賃貸管理ビジネス>

18 繁忙期の退去予定者を事前に把握し、
入居率を維持する方法
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 時間外手当(割増賃金)の算出方法
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 宅建業法 住宅瑕疵担保履行法
資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

24 不動産テックによって解決すべき課題と恩恵②
「DX」をどう解釈するか
株式会社トーラス 木村 幹夫

<物件調査のノウハウ>

26 売買重要事項の地中埋設物調査の仕方
不動産コンサルタント 津村 重行

その他

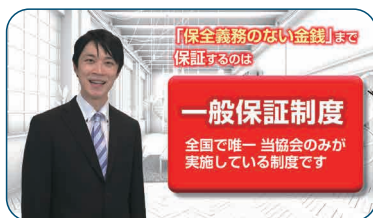
28 新入会員名簿
29 協会からのお知らせ
30 地方本部の動き

保証のお知らせ

一般保証制度の動画公開のご案内

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

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



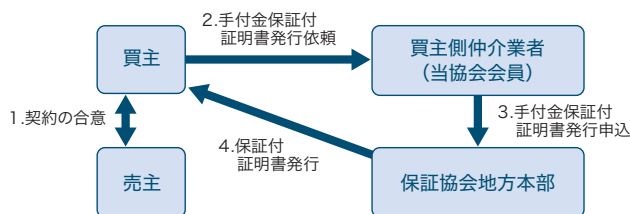
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで 消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

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



手付金等保管制度

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

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

弁済制度について

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

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

令和4年度 第6回弁済委員会 審査明細

審査結果	社 数	件 数	金 額
認証申出	5社	6件	47,141,605円
認証	2社	2件	2,700,000円
保留	2社	2件	
否決	2社	2件	
裁判上の和解に基づく認証	1社	1件	10,000,000円
令和4年度認証累計	12社	13件	82,300,120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。

SPECIAL
REPORT

01

特別レポート

第58回

全国不動産会議 山口県大会

長州から始まる 山口令和維新の新しい暮らし方

10月20日(木)、KDDI維新ホール(山口県山口市)で開催された「第58回全国不動産会議 山口県大会」。同会議は、住宅・不動産関連の諸問題に対する会員の相互研鑽の場として1967年から始まり、山口県大会で58回目を数えます。メインテーマに「長州から始まる 山口令和維新の新しい暮らし方」を掲げ、幕末から明治維新にかけて数多くの偉人を輩出した歴史ある山口県での開催を意義とし、コロナ禍で3年ぶりの開催にも関わらず、1,100人超の協会関係者が参加しました。シンポジウムでは「UJターン者の定住の促進と空き家の活用」をテーマに県、そして4市1町の担当者が課題と取組等を紹介。記念講演では東京大学史料編纂所 教授の本郷和人氏が「幕末・維新の志士たちの言葉」をテーマに登壇しました。交流会では、山口市内の子どもたちで構成され

る和太鼓チーム「ふしの岩戸太鼓」の歓待を受け、交流会中はJazz演奏、土居神楽舞などが披露され、和やかな雰囲気の中、会員は交流を深めました。



会場となったKDDI維新ホール



1,100人を超える関係者が参加



ラビーちゃんも開場前に記念撮影



スムーズな対応を見せるスタッフ

開会式 | 13:30~14:00

第58回全国不動産会議山口県大会は、矢口則義全日・教育研修委員長の「幕末から明治維新にかけて数多くの偉人を輩出した歴史ある山口県で挙行でき、各関係者のご尽力に感謝を申し上げる」との開会挨拶で幕を開けました。歓迎挨拶では柴田行夫山口県本部長が「3年ぶりの大会もコロナ禍での開催となったが山口県本部が一同となって準備に励み、開催が実現した」ことに感謝の意を述べ、続いて登壇した秋山始理事長は「全国不動産会議は、相互の研鑽の場であり、本日を学びの1日としたい。山口県が輩出した維新の志士が時代の変化を恐れず新時代を切り拓き、近代国家の築きに貢献したように、国民の不安を払しょくして豊かな日本をつくる基幹団体として責務を

果たしていきたい」と挨拶とともに今後の展望に対して強い意志を表しました。

また、来賓には斉藤鉄夫国土交通大臣の代理で、建設経済局不動産課長の三浦逸広氏、山口県知事・村岡嗣政氏、山口県議会議長・柳居俊学氏、山口市長・伊藤和貴氏、衆議院議員・井上信治氏が出席。岸田文雄内閣総理大臣のビデオメッセージも放映され「地域に密着した不動産の流通のプロである皆様には、人口減少などの急速な変化に対応しつつ、地域の価値向上に取り組んでいただいている。政府としても、都会から地方への人の流れを生み出すべく、引き続き皆様と連携しつつ、空き家等の遊休資産の活用などに向けた取り組みを積極的に進めていく」と述べられました。



司会を務めた古我康浩教育研修委員とフリーアナウンサーの佐藤けい氏



会場で上映された岸田文雄内閣総理大臣のビデオメッセージ

理事長挨拶



秋山 始 理事長

開会挨拶



矢口則義 全日・教育研修委員長

歓迎挨拶



柴田行夫 山口県本部長

来賓挨拶



国土交通省 三浦逸広氏



山口県知事 村岡副政氏



山口県議会議長 柳居俊学氏



山口市長 伊藤和貴氏



衆議院議員 井上信治氏

大会旗引継ぎ

第56回栃木県大会、第57回佐賀県大会の2大会がコロナの影響で続けて中止となったため、栃木、佐賀の両本部長が登壇。本来引き継がれるはずの順番で大会旗は継承され、最後に秋山始理事長の手から次回開催地の稲川知法栃木県本部長の手に渡りました。



大会旗を手にする千北政利佐賀県本部長



次回開催地、稲川知法栃木県本部長の手へ

テーマ

「UJIターン者の定住の促進と空き家の活用」

「UJIターン者の定住の促進と空き家の活用」をテーマにしたシンポジウムでは、山口県、下関市、宇部市、山口市、美祢市、周防大島町の行政担当者が登壇。それぞれが抱える課題と対する取組、加えて観光地の見どころをプレゼンテーションしました。ここでは、各々の“課題と取組”について概要をレポートします。

山口県のUJIターンの促進に向けた取組について

山口県総合企画部 中山間地域づくり推進課 課長 渡壁 敏氏

冒頭に「1985年から県の人口は減少の一途をたどり、人口減少・少子高齢化の問題は県の重要課題」と述べた渡壁氏。特に若い世代の転出が続き、対策として2015年に『住んでみね!ぶちええ山口』県民会議を設立し、「山口県への移住促進や若い世代の定住・定着に向けた施策を継続している」といいます。移住者の住宅確保には全日本不動産協会山口県本部と提携し、UJIターン者の定住促進に尽力しています。近年はコロナ禍でテレワークが普及した事に目を付け、「地方創生テレワーク」と「ワーケーション」の一体的取組も実施。県民会議発足前と比較して「2021年には移住に関する相談が約3倍の10,667件にまで増えた」と成果を示しました。



官民連携による空き家バンクの充実について

下関市総合政策部 広報戦略課 都市ブランド化推進室 室長 永富敬吾氏

下関市の課題も「人口減少」と述べながら登壇した永富氏は、同市の空き家状況に懸念を示しました。空き家率は18.5%を記録し(2018年)、約5軒に1軒が空き家であることに驚いたといいます。解決策に「空き家バンク制度」を2020年よりスタートさせますが、開始したことで見えてきた課題が「所有者不明の空き家が多く、流通できない物件が多くある」ことだったと話します。

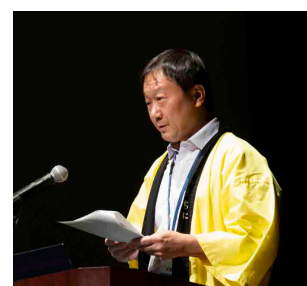
空き家バンク制度を開設したことを、説明会や相談会、YouTube動画などを駆使して多くの市民に発信しながら、地域の家屋整理業者の力を借りて、空き家の処分に迷っている人に声掛けするなど、官民が力を合わせて、課題解決に勤んでいると話します。



彫刻のまちで、ひとつづつの生活を。

宇部市総合政策部 移住定住促進課 副課長 近藤孝男氏

近藤氏は市が運営する移住関連事業を紹介し、そのひとつ「宇部移住計画」というポータルサイト内で実施する「住宅情報バンク」の取組を説明しました。その後に地域が主体となって行っている空き家活用の事例(小野地区と厚東地区)を紹介。共に少子高齢化が進行する地区で、小野地区はこの状況が続けば小学校が廃校になることを示唆し、それを防ぐために同地区の人々は「おのっこ未来応援隊」を発足させ、子育て世代のための空き家見学を実施しているといいます。また、厚東地区では移住促進に向けて、地区全世帯に空き家の情報提供を促す文書を配布するなど、地元住民が率先して空き家確保に尽力する姿に感謝していると話します。



優れた地域資源“空き家”を活用した取組

山口市農林水産部 定住促進課 課長 藤山正直氏

「全国的に問題視されている空き家を我々は“優れた資源”と位置づけている」と述べたのが山口市の藤山氏です。同氏は移住者が移住前に検討する大きな不安要素として「住まい」「コミュニティ」「仕事」の3つがあると推定し、住まいや仕事に関しては空き家改修の補助や家財処分の補助、空き家を活用したビジネスの創出等に補助していることを話し、「コミュニティ」に関しては「移住者の不安を払拭するために、地域住民から定住サポーターを選出している」と話します。「山口市への移住が成立しているのも地域住民の協力があってこそ」と前置きし、これまで361件の登録に対し、成約数は213件、成功率は59%に上ると成果を述べます。



すんでみーね、美祿市。

美祿市総務企画部 地域振興課 IJU定住促進・結婚支援室 主査 村谷智子氏

「読書を通じて子どもの学びを育て、県内トップクラスの手厚い支援で待機児童0、子育てしやすいまちを実現する」と語るのは美祿市の村谷氏です。そのほか同市が行う移住・定住支援は多岐にわたり、マイホーム取得者に最大300万円の補助金交付や、「お試し移住への支援」と題し、市内の登録宿泊施設に3泊以上した人を対象に1日3,000円、最大30日分の費用を補助、同制度を利用し定住を決めた人には奨励金があるなど、その“手厚さ”が際立っていました。また、空き家バンク制度でも同様に、補助は手厚く、リフォーム、家財の片づけ、登記費用の補助、空き家の登録を市内の郵便局でできるなど市内一体で取組んでいるといいます。



住宅の1/3が空家!「瀬戸内のハワイ、すおう大島の可能性」

周防大島町総務部 空家定住対策課 主幹 西村一樹氏

“瀬戸内のハワイ”と称される周防大島町の西村氏は、夏期の制服というアロハシャツを着用して登壇しました。町の住宅の1/3が空家であることを最大の課題と挙げ、空き家活用事業として空き家バンクの実施のほか、町が空き家を10年借り受け、リフォーム後に貸し出す「空家活用住宅」、空き家を移住希望者に2～4週間貸し出す「お試し暮らし住宅」を事業化していると説明しました。一年を通して温暖な気候であること、自然を満喫できリゾート雰囲気を味わえることなど同町の特徴もアピールし、テレワークやワーケーションなど働き方の変化が、移住者の増加の追い風になればと述べました。



まとめ

山口県土木建築部 住宅課 課長 竹田述生氏

最後に登壇した竹田氏は統括として、「山口県の空き家件数は1万6000戸と非常に多く、全国で9位」であることに触れながら「各市町および山口県はいずれも、空き家を地域資源と捉え、移住促進と空き家対策の担当部署が連携して一体的に活動している」ことを強調しました。また、「テレワーク、ワーケーションの普及によって、職を変えることなく、地方に住むことが可能になり、移住のハードルが下がっている」ことを示唆。「ただ、空き家の活用、空き家の流通、移住者が不安なく暮らし続けるためには、不動産事業者の介入が不可欠」と話したうえで、全日本不動産協会の会員事業者にも全面的な協力を仰ぎ、シンポジウムを締めました。



記念講演 | 15:20~16:50

「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～



本郷和人氏

記念講演では、東京大学史料編纂所 教授 本郷和人氏が登壇しました。本郷氏は講演の一節で、「歴史研究者としてひとりでも多くの歴史好きを増やしていきたい。だから郷土を愛する気持ち、すなわち自分が生まれた地にどんな同郷人がいて、どのようにまちが作られてきたのかを知ることが必要で、語り継がれていくことが重要」と述べ、山口県にゆかりのある吉田松陰の生き様や彼が残した言葉等を引き合いに出し、「命を燃やし尽くしても世の中を変えたいといった気持ちが感じられ、軸がぶれない吉田先生の姿勢が伊藤博文や高杉晋作ら多くの志士たちの心をも突き動かしたのだろう」と見解を示しました。

閉会式 | 16:50~17:05

閉会式では、稲川知法栃木県本部長が登壇し、次回開催地となったことについて「3年前は栃木県大会を実施するにあたり、準備を重ねてきたもののコロナウイルス感染症の影響で開催が危ぶまれ、先が見えない状況が続き、気持ちが折れそうだった」と当時の心境を吐露しましたが、前回「栃木県大会では坂東武者の末裔である私たちの姿を見ていただきたい」と宣言したことを回顧し、再び開催県として名乗り出たことを明かしました。

そして鎌倉幕府を取り仕切った北条氏が坂東武者であることに触れ、日本人古来の侍魂を持つ関八州の成長の一部を皆様に披露したいという想いからメインテーマを「次なる未来へ飛躍する下野国^{しもつけのくに}」であることを発表。また、2023年8月に開業する宇都宮ライトレールや大会会場となる駅直結のコンベンションホール等の話題に触れ「地方都市の魅力あるまちづくりをその目で見ていただきたい」と述べました。

続いて堀田健二副理事長が壇上に上がり大会宣言(案)を発表。「私たちは国民の豊かな住生活を支えるという崇高なる業務に従事することを誇りとし、70年の歴史を有する団体の使命として、地域の街づくりの要となるべく知識の向上に努め、国民の安心安全な不動産取引の確保と、宅地建物取引業の健全な発展に一致団結して邁進することをここに宣言する」と前置きし、その内容を声高らかに宣言。大会宣言(案)は満場一致で採択されました。

最後に福山修保証・教育研修委員長が、「3年ぶりの開催となった山口県大会が皆様の協力により、滞りなく無事に終了することができたこと心より感謝する」と述べ、「来年は栃木県宇都宮市で、皆様とお元気にお会いできることを祈念し、閉会の挨拶とさせていただきます」と大会を締めくくりました。

次回開催県PR



稲川知法 栃木県本部長

大会宣言



堀田健二 副理事長

閉会挨拶



福山 修 保証・教育研修委員長

大会宣言(抜粋)

- 一. 活気ある不動産流通市場形成の推進並びにそれにに向けた税制改正の実現
- 一. 空き家や所有者不明土地の有効活用に向けた官民連携による施策の推進

交流会 | 18:30~20:00

交流会は湯田温泉にある「KAMEFUKU ON PLACE」に場所を移し、エントランス前で「ふしの岩戸太鼓」の迫力あるパフォーマンスが参加者を出迎えてくれました。会場では最初に久保逸記山口県本部実行委員長が開会挨拶をし、次いで秋山始理事長が「本日は皆様の協力のおかげで素晴らしい大会を開くことができました。今後も全日本不動産協会のために力添えをよろしくお願いします」と挨拶。来賓として出席した村岡嗣政山口県知事、柳居俊学山口県議会議長代理・吉田充宏山口県議会議員が交流会ならではの場を和ませる挨拶をし、伊折一夫中国地区協議会副会長の乾杯の音頭によって交流会が始まりました。会員同士が交流を深める中、アトラクションが始まり、「マスカレード」のJazz演奏によって会場はより和やかなムードに包まれ、伝統芸能として受け継がれている「土居神楽舞」が披露されると、ダイナミックな舞を真剣に見入る参加者も多く見受けられました。最後に柴田行夫山口県本部長が一本締めを行い、第58回全国不動産会議山口県大会は最高の盛り上がりを見せ、幕を閉じました。



和太鼓のパフォーマンスで参加者を歓迎する子どもたち



山口の名産品を手に思い思いに談笑する参加者



山口県を拠点に活動している「マスカレード」。演奏ジャンルは、スタンダードJazzや映画音楽、ラテンボサノバなど幅広く、古き良き音楽を得意とする。ライブや各種パーティー、イベント出演など、キャリアを積んだ演奏技術は会場を和ませ、演奏に聞き入る参加者の姿も見られた。



土居神楽舞の歴史は大正時代に始まり、現在は山口市の無形民俗文化財に指定されている。土居神楽は石見神楽に属し、日本神話を題材とした演劇要素を持ち、伝統芸能として受け継がれている。クライマックスを迎えた頃、談笑していた参加者もその迫力に固唾をのんで見守っていた。

開会挨拶



久保逸記 山口県本部実行委員長

理事長挨拶



秋山 始 理事長

来賓挨拶



山口県知事 村岡嗣政氏

来賓挨拶



山口県議会議員 吉田充宏氏

乾杯



伊折一夫 中国地区協議会副会長

閉会の辞



柴田行夫 山口県本部長

インボイス制度導入に備える！ 登録期限は2023年3月末



税理士 井出 真
井出真税理士事務所

2023年、インボイス制度がよいよ導入されます。われわれ不動産業者の実務ではどのようなことが起こりえるのか、専門家に解説してもらいます。



井出真税理士事務所所長。大学卒業後、一般財団法人日本不動産研究所、永井晴夫税理士事務所を経て、1988年に独立開業。税理士、不動産鑑定士、1級ファイナンシャル・プランニング技能士。2005年より、千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授を務める。

はじめに

2023年10月1日から、消費税および地方消費税（以下「消費税等」）において、適格請求書等保存方式（インボイス制度）が導入されます。この制度のポイントは、請求書等に登録番号（および税率区分ごとの消費税額等）が新たに記載されることです。制度が始まる当初から、登録番号が記載された適格請求書（インボイス）を発行するには、6カ月前までに登録を済まさなければなりません。つまり、インボイス制度に最初から対応するための登録締め切り日は2023年3月31日だということです。登録自体は簡単です。免税事業者等で記載方法が分からないときは、軽減・インボイスコールセンター※に問い合わせてください。

※消費税軽減税率・インボイス制度電話相談センター：0120-205-553（受付時間9:00～17:00／土・日・祝除く）

1. 消費税等の計算について

インボイス制度を理解するために、消費税等の計算について確認します。事業

者が納付する（還付される）消費税等の金額は、次の算式で求めます。

課税期間の課税売上高×税率－課税期間の課税仕入高×税率＝納付する（還付される）消費税等の金額

つまり、納付税額は、課税売上げに対する消費税額等から課税仕入れに対する消費税額等を控除する（引く）ことにより求められます。この課税仕入れに対する消費税額等を控除することを、「仕入税額控除」といいます。インボイス制度が導入される2023年10月1日以降は、インボイスの保存が、仕入税額控除の要件とされます。適格請求書発行事業者でなければ、インボイスは発行できません。したがって、発行事業者になるための登録をしなければならないことになります。

（注）適格請求書の他に適格簡易請求書があります。これはスーパーやタクシー等のレシートに登録番号、税率などを記載したものをいいます。

な取引があります。ここでは、インボイス制度の影響について具体的に説明していきます。

（1）事業者でない者の不動産の譲渡

例えば、サラリーマンや公務員が自宅を譲渡するような場合です。消費税等は事業者が行う資産の譲渡等に課税するものであり、事業者でないサラリーマン等は、そもそもインボイスの発行事業者にはなれません。したがって、サラリーマン等の売主は手続き不要です。ただし、逆の立場からの問題が生じます。それは、不動産業者がサラリーマン等から販売用として、中古の戸建て住宅やマンションを仕入れる（購入する）ときです。サラリーマン等はインボイスを発行しないので、不動産業者はインボイスを受け取れません。この場合どうなるのかは、後述3.（2）で説明します。

（2）土地の譲渡および貸付け

土地（および土地の上に存する権利）の譲渡および貸付けは、消費税等の非課税取引です。借地権に係る更新料（および更改料）または名義書換料を受け取った場合も同様です。したがって、土地の譲渡代金や地代等を受け

2. インボイス制度の影響の程度

一般に不動産業といっても、さまざま

取った地主は、納める消費税等の額はなく、インボイスは不要です。

なお、建物を貸し付けて受け取るのは家賃であり、その敷地である土地の使用は、ここで言う土地の貸付けにはなりません。テニスコート等の施設の貸付けの場合も同様です。

(3) 住宅の貸付け

住宅の貸付け(貸付期間が1カ月未満の場合を除く)は、消費税等の非課税取引です。したがって、住宅の家賃を受け取ったアパートや賃貸マンションの賃貸人(貸主=家主)は、納める消費税等の額はなく、インボイスは不要です。

(4) 駐車場等の貸付け

駐車場(または駐輪場)として土地を貸し付けたときは、次の①、②いずれかの場合は消費税等の課税取引となり、インボイス制度が関係します。

①その用途に応じる地面の整備、またはフェンス、区画もしくは建物の設置等をしている

②駐車する車両(駐輪する自転車)の管理をしている

①、②いずれにも該当しない場合は、土地の貸付けとなり、消費税等の非課税取引です。

(5) 課税取引がある場合

アパート経営だけでなく、店舗や事務所を賃貸し、テナントからの家賃収入もある。機械式駐車場も貸している。というように消費税の非課税取引と課税取引が両方あるというケースは多いでしょう。この場合にはインボイス制度が関係します。特に、建設協力金方式で大型店舗を貸しているような場合、テナントはインボイスを求めてきます。

(6) 課税取引があっても登録しないことはできるか

例えば、年金以外の収入が、アパート一棟の賃貸料だけで消費税等の免税

表：免税事業者からの仕入税額控除

期 間	仕入税額控除の割合
～2023年9月30日	100%
2023年10月1日～2026年9月30日	80%
2026年10月1日～2029年9月30日	50%
2029年10月1日～	(完全廃止) 0%

事業者だが、そのうちの1室が店舗であるような場合、話し合いにより店舗のテナントから「家主はインボイスを発行しなくてよい」旨の合意が得られれば、適格請求書発行事業者の登録はしなくてすむことになります。ただし、家賃の値下げ等に応じる必要があるかもしれません。なお、登録をしなければ免税事業者のままですが、免税事業者からの仕入税額控除はすぐにではなく、段階的に廃止されます(表)。

3. 宅地建物取引業者の場合

(1) 免税事業者の場合

適格請求書(インボイス)発行事業者になれば課税事業者になるので、免税事業者のままでいたい場合には登録をしないことになります。ただし、例えば住宅の貸付けに係る仲介手数料を対価とする役務の提供も課税取引なので、宅地建物取引業者である限り、何らかの形で課税取引を行うことになると考えられます。それでも、「ほぼ学生相手のアパートの仲介しかしない。仲介手数料を支払った相手方が、インボイスを請求することは考えられない」という業者の方もいると思います。インボイス発行事業者の登録は強制ではないので、当然、登録しないという選択肢もあり得ます。しかし、その場合でも、インボイスを登録し、簡易課税を選択した(しない)場合に消費税等をどのくらい支払うことになるのか、あるいはもしもインボイスを請求するお客様がいた場

合にどう対応するか等を検討しておく必要があるでしょう。

(2) 課税事業者の場合

課税事業者の場合、制度が始まる最初から、適格請求書(インボイス)発行事業者になるために2023年3月31日までに登録する必要があります。さらに、日頃から取引のある事業者が登録をしているか確認する必要があります。もし、取引先で登録をしない事業者がいる場合には、対価を支払っても仕入税額控除が段階的にできなくなります(表)。

なお、2.(1)で述べた、不動産業者がサラリーマン等から販売用として中古の戸建て住宅やマンションを仕入れる(購入する)場合の取扱いですが、こちらについては「請求書等の交付を受けることが困難であるなどの理由により、次の取引については、一定の事項を記載した帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められます」とする特例があり、その取引の中に、「宅地建物取引業を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの建物(宅地建物取引業を営む者の棚卸資産に該当するものに限ります)の購入」が含まれています。つまり、サラリーマン等から中古の戸建て住宅やマンションを仕入れる(購入する)場合には、当然インボイスはないので、帳簿の記載のみで仕入税額控除できるということです。ただし、販売用(棚卸資産)として仕入れた場合だけです。実務においては、棚卸資産に該当するかどうか等について、税理士や税務署に確認した方がよいでしょう。



法律 相談

Vol.80

なりすまし取引における 宅建業者の本人確認義務

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、司法試験審査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務』（大成出版社）、『民法の解説』『最新区分所有法の解説』（住宅新報出版）など。

Question



最近、所有者になりすまして不動産を売却するという事件が多く起きているようです。仲介業者としては、なりすましによる不正な取引にかかわらないようにするために、本人確認について、どのような注意をすればよいでしょうか。

Answer

本人確認は、一般的には運転免許証などの公的書類を確認すれば足ります。しかし、売主を名乗る者がなりすましであることを疑うに足りる事情がある場合は、これに加えて、必ず、売主の自宅を訪れる、自宅宛てに郵便物を送付する、複数の書類の提示を求める、売主を名乗る者に不審事由の詳細について尋ねる、などの対応をしなければなりません。

1. 宅建業者の責任

宅建業者は、仲介を行うに当たっては、依頼者のために、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）を負います（民法644条、656条）。売買や賃貸借の当事者が、本人かどうかを確認すること（本人確認）は、宅建業者の基本的な義務です。面識がない者から売却の依頼を受けたり、面識のない相手方とする取引を行うに際しては、少しでも不審な点があれば、『居宅または勤務先などに連絡するとか、または同所に行ってこれを確認する』など、十分に調査を尽くさなければなりません（東京地判昭和

34.12.16判時212号29頁）。

今般、所有者と名乗る者が真実の所有者ではなかったのに、宅建業者が適切な本人確認を怠ったために、買主が土地の所有権を取得できなかった事案について、宅建業者の責任を認めたケースが公表されました。（東京地判令和3.10.27-2021WL-JPCA10278021）。

2. 東京地判令和3.10.27

このケースは、買主Xが、Zの仲介により、平成26年9月12日、M銀行O支店において、土地の所有者Eを名乗るFとの間で、代金1億8,240万円、Eを売主とする土地の売買契

約を締結し、同月16日、Fに代金全額を支払ってしまったという事案です。契約締結のための準備の打合せから契約締結まで数日しかなく、また、Eを名乗るFは、妻に取引を知られたくないなどといって、自宅への来訪を拒んでいたという事情がありました（図表）。

判決では、次のとおり述べてZの責任を認めました。『Zは、Xに対する不動産仲介契約上の善管注意義務に基づき、売主の本人確認をする注意義務を負うところ、一般的には運転免許証を確認することで足りると解すべきであるが、売主を名乗る者がなりすましであることを疑うに足りる事情（本人性に係る不審事由）が

ある場合は、運転免許証の確認に加え、売主の自宅を訪れる、同自宅に郵便物を送付する、売主を名乗る者に本人性に係る不審事由の詳細について尋ね、回答に不自然な点や矛盾点があるか否かを調査する等の方法をもって、売主がなりすましでないことを確認する義務を負うというべきである』、『本件売買契約は1億8,000万円を超える高額の取引であるにもかかわらず、打合せの日から決済日までには数日しか猶予がなく、しかも、Fは、自宅に来た場合はこの話は壊れるなどとして、自宅を訪問することを拒絶している。高額の取引であれば、買主の資金調達等の都合から、決済までに一定の期間を空けることが通常であり、他方、本件売買契約の関係者が売主の自宅を訪問したとしても、その妻に本件売買契約のことを知られないようにすることは可能であって、自宅への訪問自体を殊更に拒絶する合理的理由は想定し難い。そうすると、Fが打合せから数日のうちにXに高額の資金を用意させた上、取引が壊れるとまで述べて自宅への訪問自体を拒絶するという事実経過は、本件Eの本人性に係る不審事由に当たるといえるべきである』。

3. まとめ

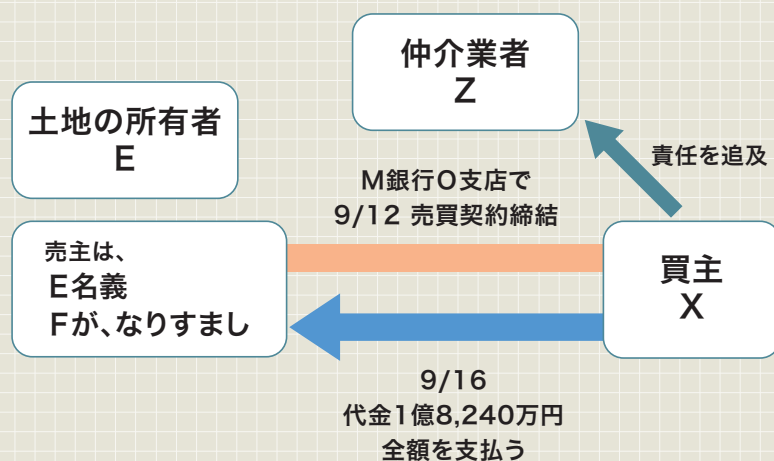
本件では、このほかにも、売買契約当日に決済方法が銀行振込から預金小切手に変更されていたり、Fが土地の取得時期や転居前の住所などを聞かれても、わからないと答えていたなど、Fが真の所有者であることを疑わせる事情がありました。

宅建業者にとって本人確認は基本的な義務です。なりすましによる取

引に関わってしまうことがあれば、当然買主の受けた損害は宅建業者の負担になってしまいますから、十分な注意が必要です。

なお、宅建業者には、依頼者との関係で本人確認の義務があるほか、犯罪収益移転防止法においても、定められた方法によって本人確認の義務があることを、この機会に確認しておいていただきたいと思います。

図表 東京地判令和3.10.27の事案



〈不審事由〉

- ・打合せから決済日までが短期間
- ・Fは、自宅への来訪を拒んでいた
- ・決済方法が、当日、銀行振込から預金小切手に変更となった
- ・当然答えられるはずの質問に答えられない

👉 今回のポイント

- 最近、所有者になりすまして不動産を売却するという事件が多くなっている。
- 本人確認については、一般的には運転免許証などの公的書類を確認すれば足りる。
- しかし、売主を名乗る者がなりすましであることを疑うに足りる事情がある場合は、書類の確認だけでは足りない。必ず、売主の自宅を訪れる、自宅に郵便物を送付する、売主を名乗る者に不審事由の詳細について尋ねるなどの対応をしなければならない。
- 宅建業者には、依頼者との関係で本人確認の義務があるほか、犯罪収益移転防止法においても、定められた方法によって本人確認をしなければならない義務がある。



税務相談

Vol.47

所得税の特定の事業用資産の買換え特例 ～買換資産を「事業の用に供した」とは～

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



個人が租税特別措置法（以下「措法」）37条の「特定の事業用資産の買換え特例」の適用を受ける場合において、買換資産として土地を取得し、そこに新たに建物を建てる際の要件とされる、「事業の用に供した」ことの判定のポイントを教えてください。

Answer

買換資産として土地を取得し、そこに新たに建物を建てる場合の「事業の用に供した」ことの判定は、通常は「建物等の建設等に着手した日」を基準に行われます。

1. 特定の事業用資産の 買換え特例の概要

個人が特定の事業用資産（譲渡資産）を譲渡し、一定期間内に特定の資産（買換資産）を取得して、取得の日から1年以内に事業の用に供する場合、一定の要件のもと、①譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合は、その譲渡資産のうち収入金額の80%に相当する金額を超える金額に相当する部分、②譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合は、その譲渡資産のうち、その買換資産の取得価額の80%に相当する金額を超える金額に相当する部分の譲渡資産の譲渡があったものとして、譲渡所得の金額が計算されます。これが「特定の

事業用資産の買換え特例」です（措法37条1項。以下「本特例」）。

2. 買換資産として土地を 取得し、そこに新たに 建物を建てる場合の 「事業の用に供した」 ことの判定

前記1.の下線部のとおり、本特例の適用を受けるためには、個人が買換資産を取得の日から1年以内に事業の用に供することが要件とされます。この要件を満たすかどうかの判定において、買換資産が土地で、そこに建物を新築する場合は、その土地がどのような状態になったときに「事業の用に供した」とみるのがか問題になります。この場合の判定のポイントについて、国税庁の通達を

基に以下のとおり整理します。

まず措法通達37-21(1)では、買換資産をその個人の事業の用に供したかどうかの判定基準を定めています。建物等を建てる土地を事業の用に供したかどうかの判定について、同通達は、「土地の上に当該個人の建物、構築物等の建設等をする場合においても、当該建物、構築物等が当該個人の事業の用に供されないときにおける当該土地は、当該個人の事業の用に供したものに該当しない」としています。

本通達のポイントは、「その土地上に建設する建物が、その土地を取得した個人の事業の用に供されていないと、その敷地で買換資産である土地も事業の用に供したとは**みなさない**」ということです。すなわち、建物が建設中であるときは、①その土地は

事業の用に供したものとなっていない、また、②その建物の完成予定時期まではその土地を事業の用に供する見込みとはいえない、ということになります。ただ、その取扱いを補完・修正する通達として、いつの時点で「事業の用に供した」とみるかについては措法通達37-23があり、その(1)は枠内のように定めています。

枠内イの下線を引いたカッコ書き部分は、先に挙げた措法通達37-21を事実上修正しているように考えられます。というのは、買換資産の土地の上に建てる建物等の建設等に着手した日(その日には当然完成していないので、建物が事業の用に供されていません)を、「事業の用に供した」日とみる、としているからです。このため、買換資産として土地を取得し、そこに新たに建物を建てる場合の「事業の用に供した」ことの判定は、通常は「建物等の建設等に着手した日」において行つてよいと考えられます。

3. 建物が一定期間までに事業の用に供されなかった場合の本特例の不適用

本特例は、「買換資産を取得した日から1年以内に当該資産を事業の用に供したとき」に限り適用されます。本特例の適用を受けた者が、買

換資産の取得をした日から1年以内に事業の用に供しない、または供しなくなった場合には、これらの事情に該当することとなった日から4カ月以内に資産を譲渡した日の属する年分の所得税について修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該修正申告書により納付すべき税額を納付する必要があります(措法37条1項、37条の2第1項・第2項2号)。

前記2.のとおり、土地を事業の用に供した日に関する例外的な取扱いが定められていますが、建物等の建

設等に着手した日から3年または3年超5年以内にその建設等が完了したとしても、その期間内にその建物等が事業の用に供されていない場合は、その建物等の敷地の用に供する土地等は、「その取得の日から1年以内に事業の用に供しない場合」に該当するものとされます。この場合には、その3年または3年超5年以内を経過した日から4カ月以内に、措法37条の2の規定により修正申告書を提出する必要があります(措法通達37の2-2)。

措法通達 37-23 (抜粋)

個人が、買換資産を当該個人の事業の用に供した日は、次に掲げるものは次により判定する。

(1) 土地等については、その使用の状況に応じ、それぞれ次に定める日による。

イ 新たに建物、構築物等の敷地の用に供するものは、当該建物、構築物等を当該個人の事業の用に供した日(当該建物、構築物等の建設等に着手した日から3年以内に建設等を完了して当該個人の事業の用に供することが確実であると認められる場合には、その建設等に着手した日^(注))

(注) 建物、構築物等の建設等に係る事業の継続が困難となるおそれがある場合において、国又は地方公共団体がその事業を代行することにより事業の継続が確実であるときは、「当該建物、構築物等の建設等に着手した日から3年超5年以内に建設等を完了して事業の用に供することが確実であると認められる場合には、その建設等に着手した日」とされます。

ロ 既に建物、構築物等の存するものは、当該建物、構築物等を当該個人の事業の用に供した日(当該建物、構築物等が当該土地等の取得の日前から当該個人の事業の用に供されており、かつ、引き続きその用に供されるものであるときは、当該土地等の取得の日)

ハ 建物、構築物等の施設を要しないものは、当該土地等をそのものの本来の目的のために使用を開始した日(以下略)

👉 今回のポイント

- 前記2.の措法通達37-23(1)の取扱いは、建物等の建設等に着手した日から3年または3年超5年以内にその建設等が完了し、その建物等が事業の用に供されることを前提としている。建物等の建設等に着手した日から3年または3年超5年以内にその建物等が事業の用に供されない場合には、その土地等が事業の用に供されたものとして取り扱われないことになり、本特例の適用を受けることができなくなるので注意を要する。



相続 相談

Vol.21

相続放棄の注意点

コンパッソ税理士法人 税理士 若林 昭子

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



Question



私の父は地方に住んでおり、不動産(アパート)と複数の土地(農地)を持っています。

私は都心にいるため、不動産の管理から父の面倒まで、実質的にはすべて兄夫婦が行っています。このため、もし相続が発生した場合は「相続放棄」を検討していますが、考慮すべき点は何かありますでしょうか？

Answer

相続放棄には2種類の方法があります。勝手な思い込みで相続放棄をしたつもりでも、失敗するというケースは少なくないので、事前に調べて家族間でよく話し合う必要があります。

相続放棄の種類

「相続放棄」には、①事実上の相続放棄と②法的な相続放棄があります。

①の場合は、相続人という立場はそのまま、相続権は放棄しません。しかし、相続人全員による遺産分割協議に参加して、自分は何も相続しないという意思表示をするものです。

②の場合は、法律上の相続放棄の手続きをとって、相続権を放棄するということです。その場合、あなたをはじめから相続人にならなかったものとみなされます。したがって、遺産分割協議にも参加しなければ、プラスの財産もマイナスの財産もいっさい承継しません。

(注)法律上の「相続を放棄した人」とは、相続の開始があったことを知った時から3カ月以内に家庭裁判所に相続の放棄の申述をした人のことをいいます。相続の放棄の申述をしないで、事実上、相続により財産を取得しなかった人はこれに該当しません(出典:国税庁No.4132 相続人の範囲と法定相続分https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/tax-answer/sozoku/4132_qa.htm)。

相続放棄の留意点

留意点として、お父様がお亡くなりになった後で多額の借金があることが判明した場合に、②の場合は、相続人ではなくなっているため関係が

ありませんが、①の場合は、注意が必要です。

①の場合は、遺産分割協議書(図表1)に、たとえ「後日判明した債務については●●●●(お兄様)が承継する」と定めていたとしても、もちろん相続人間でも合意のうえであっても、相続人ではない第三者である債権者に対しては、遺産分割協議書の内容をもって「私には返済義務がない」と主張することはできません。債権者は、各相続人に対し、法定相続分の負担を求めることができるのです。したがって、あなたが遺産分割協議で、いっさい財産を取得しないと、相続放棄をしたつもりでも、その後に判明したマイナスの財産については、法定相続分に応じて、負担しな

なければならないことになります。

そうした場合に備えて、たとえば、相続人のうちの1人にマイナスの財産である借金その他の債務をすべて承継させ、プラスの財産は残りの相続人が相続します。その後、債務を承継した相続人は、自己破産の手続き

をして債務の免除を受けます。そして、ほとぼりが冷めた頃にほかの相続人からお金をもらうという約束をしておけば……ということも考えられます。

以上のことからわかるように、①事実上の相続放棄では、立場は相続

人のままです。相続人か相続人でないかで、債務を被るか、被らないかが変わってきてしまいます。

もめない相続をするためにも、事前に家族間でよく話し合っておくことをおすすめします。

図表1：遺産分割協議書の記載例

遺産分割協議書とは、相続人全員で遺産をどのように分けるのか話し合った結果が明記された書面のことを指します。法律で義務付けられているものではありませんが、これがない場合、金融資産や不動産などの名義変更ができず、相続手続を進められない可能性があります。

書式は自由であり、手書きでもパソコンでもかまいません。「どの相続人が、どの財産を、どのように引き継ぐのか」を明示することが大切です。また、記載内容に相続人全員が同意していることを証明する直筆の署名と実印の押印が必要です。

出典：法務局の資料をもとに編集

遺産分割協議書

令和4年6月20日、〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地 ●●●● (父)の死亡によって開始した相続の共同相続人である ●●●● (兄)、●●●● (相談者)は、本日、その相続財産について遺産分割協議を行い、下記のとおり協議が成立した。

●●●● (兄)は以下の遺産を取得する。

記

不動産

所在地 〇〇市〇〇町一丁目
番地 23番
地目 宅地
地積 123.45平方メートル

所在地 〇〇市〇〇町一丁目 23番地
家屋番号 23番
種類 住宅
構造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 43.00平方メートル、2階 21.34平方メートル

所在地 〇〇市〇〇町三丁目
番地 10番
地目 畑
地積 234.56平方メートル

預貯金
〇〇銀行〇〇支店
普通預金 口座番号〇〇〇〇〇〇〇〇
口座名義人 〇〇〇〇

この協議を証するため、本協議書を2通作成して、それぞれに署名、押印し、各自1通を保有するものとする。

令和4年7月1日
〇〇県〇〇市〇〇町二丁目 12番地 ●●●● 実印
東京都〇〇区〇〇三丁目 34番地 ●●●● 実印

被相続人の死亡日・氏名・住所

相続人が受け取る相続財産の具体的な内容

相続人全員の署名と実印

【補足情報】相続財産になるもの・ならないもの

被相続人が所有していた財産や負債は、ほとんどが相続財産になります。ただし、一身専属権などは相続財産とみなされません。

■相続される財産

<プラスの財産> ●現金、預貯金 ●有価証券 ●土地、家屋などの不動産 ●貴金属、骨董品、自動車
●借家や借地の賃借権、著作権、ゴルフ会員権、特許権、損害賠償請求権などの権利 など

<マイナスの財産> ●借金、ローン、クレジットカードの未払い残高、滞納している税金 ●連帯保証の債務 など

■相続されない財産

●個人の権利（扶養請求権・年金受給権・生活保護受給権・身元保証人など） ●個人の資格（運転免許、医師免許など） ●祭祀財産 など

👉 今回のポイント

- 「相続放棄」には、①事実上の相続放棄と②法的な相続放棄がある。
- 遺産分割協議で相続人全員が合意した場合、債務を特定の相続人が引き継ぐことができる。
- ただし、相続人間の合意に対外的な効力はなく、債権者から弁済を請求された場合は、本来の相続分に応じた債務を弁済する必要が生じる。
- ①の事実上の相続放棄では、立場は相続人のままである。相続人か相続人でないかで、債務を被るか、被らないかが変わってくる。



Vol.57

繁忙期の退去予定者を事前に把握し、入居率を維持する方法

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、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。



毎年繁忙期になると空室物件が決まってくれるのはいいのですが、一方で大量に退去者が出て空室が増えてしまいます。ある程度わかっているならば、事前に段取りや準備をすることができるのですが、予想していても毎年後手になってしまいます。入居率を維持する上でも、何かよい方法があれば教えてください。

Answer

退去者情報を事前に把握することができれば、退去リフォームの段取りを事前に組むことができたり、3月末や4月に入ってから退去を防ぐことができる可能性があります。入居者向けのインセンティブも必要とはなりますが、Googleフォームなどを活用してSMSで送信することで、回収率を高めることもできます。

はじめに

本格的に人が動き始める2月からの繁忙期は、今ある空室を埋める大きなチャンスではあるのですが、同時に既存入居者に退去されるリスクも伴います。よってできるだけ早いうちに「繁忙期の募集戦略」と「テナント・リテンション（入居者の保持）」を同時に考えておかねばなりません。

どんな物件でもこれまでの傾向があるため、おおよそどれくらい部屋が決まって、どれくらい退去者が出るのかを予想することはできるでしょう。しかし、あらかじめ具体的に情報を知っておくことができれば、オー

ナーの機会損失を減らすことにもなり、管理会社も無駄な動きをする必要がないのです。

退去のタイミング次第で機会損失が生じる

たとえば、2月上旬に解約の連絡が入り、実際の退去が2月末で、契約期間が3月末までというケースがあったとします。

退去をしてから室内の修繕箇所の特典、管理会社との打ち合わせなどをする時間も含めて考えると、リフォームがアップして実際に入居できるのは、退去後、相当早くても4月中旬から、普通でも下旬くらいとなり

ます。4月下旬ともなれば、部屋探しをするニーズがひと段落しているため、3月末までという絶好のゴールデンタイムを逃してしまうことになってしまいます。

また、入居者としてみれば、実際に退去するのは2月末なのに、部屋を使わない期間でも、どうせ家賃を払うのだからとギリギリまで借りておこうという心理が働きます。

これは突然の解約を防ぐためにある「解約予告期間」というルールに縛られ、逆に機会損失を起こしてしまうことになっているのです。

仮に2月末に退去していただければ入居者は無駄な家賃を抑えることができ、オーナーとしても3月中には

入居可能とすることができるので、次の入居希望者に備えることができます。3月入居可能と、4月入居可能の物件では成果に大きな差が出るのは、言わずもがなでしょう。4月以降に入居が決まらない場合、そのまま次の繁忙期まで入居者が決まらないことさえ、地域によってはあるのですから。

そこで、入居者に対して事前に通知を行い情報を把握する方法がよいのではないのでしょうか。

入居者から事前に 情報を得る方法とは

情報を得るには次の方法があります。

- ① 往復ハガキによるアンケート調査
- ② 電話によるヒアリング
- ③ Googleフォームによるアンケート調査

①往復ハガキを使う方法は一昔前までは比較的ポピュラーでしたが、今どきは煩わしさを感じて返信してくれない人が多いため、回収率はあまり芳しくありません。

また②電話によるヒアリングという方法は、確実に情報を得ることができるのですが、突然知らない電話番号から電話がかかってくることに懸念を示す人も多いのが事実です。

一番よい方法は、③Googleフォームでアンケート項目を作成して、それを管理会社側からURLをSMS送信する方法です。

送信する目安としては、12月初旬から1月上旬にかけてがよいのではないのでしょうか。あまり早すぎると、先のことは決まっていますという回答が返ってきて、あまり成果を得ることができません。

質問事項のサンプル

Q1.これから3月までの間にお引越しの予定はありますか？

☐はい ☐いいえ ☐引越す可能性がある

Q2.「はい」と答えた方に質問です。お引越はいつくらいを予定されていますか？

☐1月 ☐2月 ☐3月 ☐4月 ☐その他

Q3.お引越しの理由をお聞かせください

☐住宅購入 ☐転勤(就職) ☐結婚 ☐気分転換
☐もっと良い条件のお部屋がありそう ☐その他

Q4.今のお住まいに関する質問です

☐大変満足している ☐まあまあ満足している
☐あまり満足していない ☐満足していない

Q5.上記の理由をお聞かせください

☐家賃 ☐間取り ☐立地 ☐設備 ☐環境 ☐管理会社
☐その他

Q6.この物件に長くお住まいいただくために必要なものをお答えください

☐家賃減額 ☐間取り ☐清掃 ☐設備
☐数年に一回の換気扇やエアコンの洗浄 ☐その他

質問事項のサンプル

質問の内容は、上記のようなものにするとういでしょう。

質問の本体は「繁忙期に引っ越すかどうか」であり、それがわかれば以後ピンポイントにその入居者と接点をとっていくことができます。まずは大まかな把握をすることが戦略を立てる上でも重要なのです。

さらに3つの質問だけでは勿体ないので、できれば6～7問程度の質問も合わせて入れるようにしたいものです。過度な質問であると回収率が減るのですが、これくらいのレベルであれば回収に影響を及ぼしません。

ん。もちろん無料でというと、SMSで送信しても無視されてしまうため、「Amazonギフト券 500円」をつけてみるのがよいでしょう。たった500円×世帯数だけで繁忙期の出入り状況が事前に掴めれば安いものではないのでしょうか。



Amazonギフト券(イメージ)



労務相談

Vol.13

Question



時間外手当(割増賃金)の算出方法

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

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



弊社の賃金は、基本給と諸手当(職務手当、家族手当(配偶者1万円、子5千円)、住宅手当(持家5万円、賃貸3万円)、精勤手当)で構成されていますが、月額で支給するもののほか、在宅勤務を行った日に対し1日500円の在宅手当を支給しています。時間外手当計算において、基本給と職務手当の合計額に割増率25%を乗じて時間外単価を算出していますが、当該計算方法で問題ないでしょうか。

Answer

このケースでは、基本給、職務手当のほか、住宅手当、精勤手当についても割増賃金基礎額に含める必要があります。また、在宅手当の支給日に時間外労働が発生した場合には、当該手当も含める必要がありますが、月給と日給では計算式が異なる点に留意してください。

1. 割増賃金と割増率

割増賃金については労働基準法37条で規定されていますが、主に(図表1)の3種類となります。

管理もしくは監督の地位にある者については、①時間外割増および②休日割増は適用対象外となりますが、③深夜割増については支給対象となります。

なお、月60時間超の時間外割増率50%以上について、現在は大企業のみ適用対象となっていますが、2023年(令和5年)4月1日以降は全企業が対象となります(図表2)。

2. 割増賃金の計算方法

割増賃金計算において、1時間あ

たりの額(割増基礎単価)を算出することが通常ですが、以下の計算式となります。

(1)月給制

①月給÷1年間における1カ月平均所定労働時間数×割増率

②月給÷各月の所定労働時間数×割増率

計算式②を用いた場合、毎月の所定労働時間数の変動に伴い割増基礎単価も変動することから、多くの企業が計算式①を用いています。

(2)日給制

①日給÷支給日の所定労働時間数×割増率

②日給÷1週間における1日平均所定労働時間数×割増率

日ごとに労働時間数が異なるよう

な場合には、計算式②を用います。

(3)時給制

時給×割増率

時間帯により時給額が異なる場合には、時間帯に応じた時給額に割増率を乗じて割増賃金を支給する必要があります。通常は早番勤務である者が臨時で遅番勤務となった際に8時間を超えて勤務した場合には、遅番勤務の時給額を基に計算します。

(4)年俸制

年俸額(変動部分を除く)÷1年間における1カ月平均所定労働時間数×割増率

決定された年俸額を16分割し、そのうちの16分の12を月例給与として支給、残りの16分の4を賞与等で支給する場合でも、あらかじめ支給する

図表1

	支給条件	割増率
①時間外割増	法定労働時間(1日8時間、週40時間)を超えたとき	25%以上
	法定時間外労働が月60時間を超えたとき	50%以上
②休日割増	法定休日に勤務したとき	35%以上
③深夜割増	深夜帯(22時～5時)に勤務したとき	25%以上

図表2

月60時間を超える残業は、割増賃金率が上げられます

(現在)

月60時間超の残業割増賃金率
大企業は 5 0 %
中小企業は 2 5 %

(改正後) 2023年4月1日から適用

月60時間超の残業割増賃金率
大企業、中小企業ともに 5 0 %
※中小企業の割増賃金率を引上げ

	1か月の時間外労働 (1日8時間・1週40時間 を超える労働時間)	
	60時間以下	60時間超
大企業	25%	50%
中小企業	25%	25%

	1か月の時間外労働 (1日8時間・1週40時間 を超える労働時間)	
	60時間以下	60時間超
大企業	25%	50%
中小企業	25%	50%

出典:東京労働局「しっかりマスター 割増賃金編」

ことが決定された固定年俸額(この場合は16分の16)を基に計算します。

3. 歩合給制の割増賃金

歩合給制とは「出来高払制」「請負制」ともいい、「売上げに対し〇%、契約成立1件に対して〇円」といった一定の成果に対し定められた金額を支払う賃金制度のことをいいますが、歩合給制であっても法定労働時間を超えて労働した場合や休日労働をした場合は、その部分について割増賃金を支給する必要がありますが、以下のとおりとなります。

(5) 歩合給制(図表3)

歩合給÷支給対象月の総労働時間数×割増率(25%または35%)

図表3

例 ある月の実績給(歩合給)の合計が190,000円であった労働者が、その月に法定時間外労働18時間を含めて190時間労働していた場合	
歩合給19万円	支払うべき賃金 194,500円
TOTAL190時間(法定内172時間+時間外18時間) 法定内労働172時間 時間外18時間	
190,000円÷190時間=1,000円 ……基礎時給額(1時間当たりの賃金額) 1,000円×0.25=250円 ……1時間当たりの割増賃金額 250円×18時間=4,500円 ……当月の割増賃金額	

図表4

	除外できる賃金	除外できない賃金
家族・扶養手当	・家族、扶養者数に応じて支給額が異なる場合	・家族・扶養者がいない者にも支給する場合(全員が支給対象となる場合)
通勤手当	・通勤距離に応じて支給する場合 ・交通費実費相当額を支給する場合	・通勤距離にかかわらず定額支給する場合
住宅手当	・住宅価格に応じて支給する場合 ・家賃に定率を乗じて支給する場合	・持家と賃貸に分けて定額支給する場合 ・世帯主か否かで支給額が異なる場合

4. 割増賃金計算から除外できる賃金

割増賃金計算において、家族・扶養手当※、通勤手当※、住宅手当※、別居・単身赴任手当、子女教育手当、臨時に支払われる賃金(結婚手当・出産手当・大入袋等)、1カ月を超える期間ごとに支給される賃金(賞与・インセンティブ等)については含まなくてよい賃

金とされています。除外できる賃金は図表4に列举したものに限定されており、これ以外の賃金はすべて割増賃金基礎額に含める必要があります。

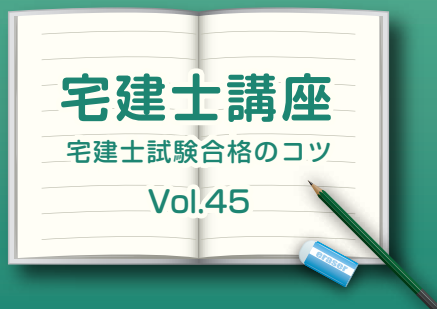
5. 本問への回答

このケースでは基本給、職務手当のほか、住宅手当、精勤手当についても割増賃金基礎額に含める必要があります。

ます。

コロナ禍により、在宅手当を日額で支給されている企業も多いと思いますが、当該手当の支給日に時間外労働が発生した場合には当該手当も計算基礎に含める必要があります。月給と日給が併給される場合は、それぞれで算出した額を合算したものが割増賃金基礎額となる点にご留意ください。

※除外できるのは、家族数、交通費・距離、家賃に比例して支給するものに限られ、一律・定額支給の場合は、家族手当等の名称であっても計算基礎額に含める必要があります。



宅建業法

～住宅瑕疵担保履行法～

本試験において住宅瑕疵担保履行法からは、毎年1問出題されます。出題される論点はある程度限られていますので、過去問を押さえればかなりの確率で得点できるようになります。内容的には宅建業法の営業保証金制度などと類似性があり、宅建業法の正確な知識があれば、容易に住宅瑕疵担保履行法をマスターできると思います。



住宅瑕疵担保履行法

1. 資力確保措置の必要性

自ら売主として売買契約を締結し、買主に新築住宅を引き渡す宅建業者は、その住宅に対する瑕疵担保責任を確実に履行できるようにするために、一定の資力確保措置をとらなければなりません。ただし、買主が宅建業者である場合には、新築住宅であっても資力確保措置の義務づけの対象にはなりません。

「新築住宅」とは、建築後1年以内で、かつ、未使用の住宅をいいます。築後1年以内でも使用済みのもの、および未使用でも築後1年超のものは「新築住宅」に該当しません。

なお、この資力確保措置の対象となる瑕疵担保責任の範囲は、品確法（住宅の品質確保の促進等に関する法律）上の瑕疵担保責任（新築住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止すべき部分について、引渡し時から原則として10年間負う責任）と同じです。

2. 資力確保措置の方法

(1)種類

資力確保措置の方法には、次の2種類があります。すべてを供託または保険で対応することも可能ですし、一部の住宅は供託で一部は保険という組合せも可能です。

保証金の供託	当該業者の過去の住宅供給戸数に応じて算定された金額の金銭等（住宅販売瑕疵担保保証金）を供託所に預けておくという方法
保険契約の締結	国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人との間で、瑕疵が判明した場合に保険金を支払うことを約した保険契約を締結する方法

(2)保証金制度

- ①供託先→宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所
- ②供託方法→金銭のほか、一定の有価証券（有価証券の種類やその評価額などは、宅建業法の営業保証金と同じ）
- ③還付による不足額の供託→宅建業者は、通知書の送付を受けた日から2週間以内に不足額を供託し、供託後2週間以内に届出をしなければならない。

(3)保険制度

保険機関と保険契約を締結するのは売主である宅建業者なので、保険料を支払うのも、保険金を保険機関に請求するのも宅建業者であることに注意してください。

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. 資力確保措置の状況についての届出等

資力確保措置を行う必要のある宅建業者は、基準日（3月31日）から3週間以内に、免許権者に対して、資力確保措置の状況（基準日前1年間に買主に引き渡した新築住宅の戸数等）についての届出を行う必要があります。

宅建業者は、資力確保措置を講じない場合、または、資力確保措置の状況についての届出をしない場合、基準日の翌日から起算して、50日を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結をしてはなりません。

4. 供託所の所在地等の説明

自ら新築住宅の売主となる宅建業者が、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている場合、売買契約を締結するまでに、供託所の所在地や名称などを買主に書面を交付して説明しなければなりません。

宅建業法上の供託所等の説明では書面の交付が義務づけられていませんが、この住宅販売瑕疵担保履行法上の供託所の所在地等の説明では書面の交付が義務づけられていることに注意！

なお、保険契約を締結した物件については、保険証券等の書面が買主に交付されることになっているので、上記の説明は不要です。

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、住宅販売瑕疵担保保証金の供託または住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。（R1 問45）

【Q2】 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、その住宅を引き渡した日から3週間以内に、住宅販売瑕疵担保保証金の供託または住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣または都道府県知事に届け出なければならない。（H30 問45）

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 資力確保措置を講ずる義務を負うのは、自ら売主として新築住宅を売却する宅建業者であり、媒介する宅建業者は当該義務を負いません。

Answer 2



【解説】 資力確保措置状況の届出は、「引き渡した日から」ではなく、基準日（3月31日）から3週間以内に行わなければなりません。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.27

不動産テックによって解決すべき課題と恩恵②

「DX」をどう解釈するか

仕事をするうえで、「もしこんなデータがあれば便利なのに」「このデータがあればもっと顧客に寄り添ったサービスが届けられるのに」と、もどかしく思ったことはないでしょうか。不動産業界の生産性を上げるために“不動産テックにできること”を解説します。



■DXにかかる予算は……調査に落胆

不動産ビジネスをテクノロジーによって変革する不動産テックについて紹介しています。先日、不動産テック関連のサービスを開発している企業とメディアが中心になって、興味深い調査が公表されました。

不動産業界のDX推進状況調査(WealthPark、イタンジ、スペースリー、スマサテ、SUMAVE、全国賃貸住宅新聞)によると、DXについて「推進すべきだと思う」は98.4%、「実際に取り組んでいる(いた)・予定」は71.0%と多くの不動産事業者が前向きにとらえていることがわかりました。

「DXに取り組んでいる(いた)」と回答したうち「DXの効果を実感している」は70.7%にも上ります。現場レベルでDXが浸透し、効果を上げているようで、私はうれしくなりました。しかし、次の項目を見たときに、「うーん」と、思わず考え込んでしまいました。

「DXに取り組んでいる(いた)」と

いう回答者に、DX推進における年間予算を質問したところ、従業員数1～4名の企業では93.1%が、5～10名の企業では85.4%が「100万円以下」と回答。また、従業員数101～500名の企業では約70%が「101万円以上」と回答、従業員数501名以上の企業では「1,001万円以上」が回答の最多を占めました。

非常に幅のある質問形式のため、もう少し詳細を知りたいところもありますが、アンケートを見る限りは多くの企業は社員1人あたり数万円～数十万円の予算しかDXに充てていないようです。考え込んでしまったというのは、端的に言って、予算があまりにも少なすぎると思ってしまったのです。

■DXとは単なる省人化ではない

まず、DXとは何かをおさらいします。

DXとはウメオ大学(スウェーデン)のエリック・ストルターマン教授らが提唱した概念といわれています。その定義にはさまざまな解釈が

成り立ちますし、教育やインフラなど社会生活に関するものを指すときと、個々のビジネス環境を指す場合でも少し違ってきます。

日本政府(経済産業省)のサイトには「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること」とあり、ビジネスにおいて目指すべきDXについて、私はこの解釈が最も腑に落ちています。

つまりDXとは、人間がやっていた業務をITなどで効率化するだけでなく、それによって他社よりも優位になるようなものでなければならないと思っています。たとえば、今ある業務をより早く、より安く、確実にこなすための不動産テックサービスがあったとしても、他社が同じサービスを使えば同じです。だから、不動産事業者は、サービス導入によって生まれた人材的、資金的な余裕を



物件調査のノウハウ Vol.45

売買重要事項の調査説明 ～現地照合確認調査編⑤～

売買重要事項の 地中埋設物調査の仕方

過去に中古住宅の敷地として利用されてきた土地の品質や性能に関する不動産トラブルを抱えている業者は、少なくありません。本編では、「地中埋設物に関する宅地の品質や性能」に関する現地照合確認の方法について述べます。

地中埋設物の 確認調査について

「地中に埋設されていたものがどのようなものであったか」などについて、取引対象地の現場を見ただけでは、わからない場合が多いというのが実感です。そこで、売主から、しっかりと聞き取りを行うことが必要になります。その際、過去に存在した建物の種類や用途によって、地中埋設物が異なってきます。

例えば、調査対象地が「過去にドライクリーニング店があって営業をしていた」という場合には、工業用の浄化槽が地中に埋設されており、通常の汚水のための浄化槽と異なって規模が大きいため、そのまま残置していることがあります。そうすると、完全な地中埋設物となります。また、「旅館やホテルが建っていて、営業をしていた土地」という場合には、「地中に貯水槽や重油・灯油などのための地下タンクを埋設していた」ということが想定されます。このように、売主から過去の土地の利用状況を聞き出せるときは、地中埋設物の可能

性を知ることが容易です。しかし、売主がその土地のことについて、ほとんど知らされていない人の場合は、「建物の履歴調査」をする方法があります。

建物の履歴調査の 仕方とは

法務局において、「建物の底地上の閉鎖登記簿謄本」を入手します（図表1）。この場合の「底地」とは、「建物の所在した土地」のことですので、黒い色の帯のある申請書に、「土地の所在地番」を記載し、「建物の家屋番号」はわからないので空欄にし、その箇所を○で囲んで、下に線を引き、()を記入して、「閉鎖された底地建物すべて」と記載をして、「建物の区分」にレ印を記入します。そして、一番下の位置の「合筆、滅失などの閉鎖登記簿」にチェックを入れて提出します。提出の際、「コンピュータ内の探索だけではなく、コンピュータ外もお願いします」と依頼します。この方法により、過去にあった建物の用途は、「ホテル、旅館、店舗、工場、

居宅」などということがわかります。住宅であっても、建物の構造が「地下1階」が付属していれば、「地下室の撤去が行われたか否か」ということが重要な事項となります。これを「建物の履歴調査」といいます。もちろん、宅建業者の通常の不動産業務では、過去の履歴調査までも求められてはいませんので、オプション調査扱いとなるでしょう。しかし、少なくとも売主からの聞き取りは必要でしょう。この調査は、重要な事項ですが、聞き取りをうっかり忘れることがあるため、「売主の不動産情報告知書」に、あらかじめ「過去にあった建物の用途を知っているか」などの項目を追加しておくことが大切です。

旧建物の残置物の 混入した土壌

過去に、住宅、ビル、店舗、工場などが存在し、利用されてきた土地の土壌には、さまざまな生活用品や日常で使用されてきた道具などが混入しているものです。一見、きれいに外見が整っている宅地の売買などで

は、一般消費者は、「宅地の土壌には異物などは混入していない。きれいな土壌である」と、思い込んでいる場合があります。このようなときに限って、不動産トラブルが発生します。買主は、購入した敷地の庭先付近で、「植樹のために穴を掘ったら、建物の廃材やがれきが大量に出てきた。撤去するのに60万円支出してください」という争いに発展します。

中古住宅における 契約の内容に適合する 土地の品質・性能を 有する土地とは

このようなトラブルの防止対策のために、売買契約書の特約に、以下のような特約条項を追記しておき、取引当事者間で土地の品質・性能に関する合意を得ておくことは、ひとつの有効な対策です。

「“中古住宅における契約の内容に適合する品質・性能を有する土地”と

は、建物解体時における建築部材の破片、断片、敷地利用者が使用した小石・レンガ等の類似品、生活用品の一

部等の異物が含まれており、均一な粒子の土砂ではないという状況にあるものをいいます」。

図表:1 登記簿謄本・抄本交付申請書の例

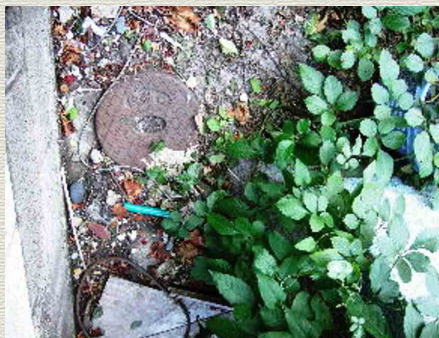
不動産用		登記事項証明書 登記簿謄本・抄本交付申請書	
※ 本枠の中に記載してください		収入印紙欄	
住所 東京都千代田区紀尾井町1-1-1		収入印紙	
フリガナ センニチ タサタロウ		収入印紙	
氏名 全日 亮太郎		収入印紙	
※ 地番・家屋番号は、住居表示番号（○番○号）とはちがいますので、注意してください。		収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。	
種別 (しずををつける)	郡・市・区 町・村 丁目・大字 地番 家屋番号 又は所有者 請求 通数		
1 □土地	千代田区 紀尾井町 一丁目 1番1		
2 □建物			
3 □土地			
4 □建物			
5 □土地	(閉鎖された低地建物すべて)		
6 □建物			
7 □土地			
8 □建物			
9 □財団 (□目録付)			
□船舶			
□その他			
※ 共同担保目録が必要なときは、以下にも記載してください。 番の物件に付ける。 □ 現に効力を有するもの □ 全部 (抹消を含む) □ () 第 号			
※ 該当事項の□にレ印をつけ、所要事項を記載してください。			
□ 登記事項証明書・謄本 (土地・建物) □ 専有部分の登記事項証明書・抄本 (マンション名) □ ただし、現に効力を有する部分のみ (抹消された抵当権などを省略)			
□ 一部事項証明書・抄本 (次の項目も記載してください。) 共有者 に関する部分			
□ 所有者事項証明書 (所有者・共有者の住所・氏名・持分の) □ 所有者 □ 共有者			
□ コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿 合筆、滅失などによる閉鎖登記簿・記録 (第 年 月 日閉鎖)			
交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付年月日
(乙号・1)			

ポイント

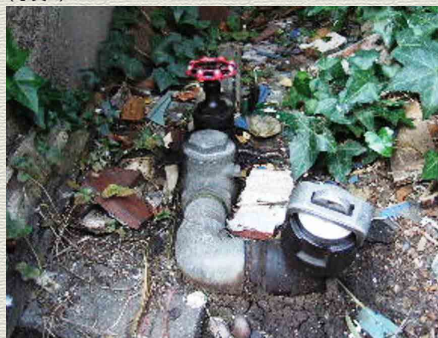
地中埋設物には、現地調査ですぐに判別できる場合がありますが、このビジネスホテルの事例では、写真1のように、よく観察しなければ見落としてしまいそうな位置に給油タンクの給油口が隠れるようにありました。

写真2は、灯油の給油口ですが、見落とさないように注意深く観察します。

(写真1)



(写真2)



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10月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	北見市	株式会社 開拓社
	札幌市	株式会社 加賀谷管設
	函館市	株式会社 小林建築
	札幌市	さくはな不動産
	千歳市	株式会社 SKY
	網走郡	株式会社 ほくよう
	札幌市	LIFE デザイン北海道 株式会社
	札幌市	株式会社 ランエステート
	札幌市	有限会社 Limb
宮城県	多賀城市	成和リアルティ 株式会社
	東松島市	株式会社 大建ホーム
山形県	米沢市	株式会社 WISHHOUSE
	山形市	株式会社 住まいすONE
福島県	郡山市	有限会社 折笠工務店
	いわき市	有限会社 鈴勝建設
茨城県	水戸市	株式会社 フェチャーハウス
	坂東市	有限会社 前川商店
栃木県	足利市	株式会社 リタス
群馬県	高崎市	合同会社 永瀬商事
	太田市	株式会社 ONE HOUSING
埼玉県	北本市	株式会社 あい不動産企画
	行田市	サンライズエイト
	越谷市	株式会社 関根スマイル
	富士見市	株式会社 HOUSING MARKET
千葉県	船橋市	志成ライフパートナーズ 株式会社
	千葉市	翔栄建設 株式会社
東京都	船橋市	株式会社 NEXLINK
	狛江市	Reハウス 株式会社
東京都	中野区	株式会社 R's GATE
	国分寺市	株式会社 アイズリアルティ
東京都	港区	株式会社 アステージ
	大田区	株式会社 アネラ
東京都	渋谷区	有限会社 天城堂
	新宿区	株式会社 amos
東京都	港区	株式会社 iCHI
	板橋区	株式会社 ウィスタリア
東京都	立川市	株式会社 Will Meister
	新宿区	株式会社 H SEARCH
東京都	中野区	株式会社 A.G. FORENT
	中央区	株式会社 S&Yプロパティ
東京都	港区	MDK 株式会社
	渋谷区	オイロ&パートナーズ 合同会社
東京都	大田区	株式会社 大石地所
	渋谷区	オーシャンズ 株式会社
東京都	府中市	株式会社 大谷建築
	港区	株式会社 OnTurn
東京都	渋谷区	グッドフェローズリアルティ 株式会社
	世田谷区	株式会社 CROSS GOLD
東京都	渋谷区	山和住販 株式会社
	文京区	ジェイエスワールド 有限会社
東京都	港区	株式会社 ジャパンリアルティ・パートナーズ
	多摩市	株式会社 Smily
東京都	渋谷区	株式会社 Soui
	台東区	株式会社 大美
東京都	立川市	高創 株式会社
	青梅市	有限会社 タマ・ロジスティックス

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	豊島区	Delsk Japan 株式会社
	新宿区	天翔 株式会社
東京都	多摩市	株式会社 tento
	渋谷区	東京マークス不動産 株式会社
東京都	江東区	トライズエージェンツクリア 株式会社
	品川区	株式会社 NAGAYOSHI
東京都	江東区	株式会社 ナベカ牛
	千代田区	株式会社 日本デイクアセンター
東京都	渋谷区	合同会社 New State
	港区	株式会社 nui design
東京都	渋谷区	hackjpn family 合同会社
	荒川区	株式会社 BMC
東京都	足立区	株式会社 ビーライフ
	新宿区	株式会社 BooM
東京都	台東区	株式会社 プラスワン
	板橋区	合同会社 furuie
東京都	八王子市	株式会社 BRAVE
	豊島区	株式会社 ホーブラン
東京都	杉並区	Horizon 株式会社
	調布市	株式会社 ホリディクルー
東京都	千代田区	株式会社 マイスター・コーポレーション
	千代田区	三豊サポート 株式会社
東京都	中野区	みやつき 株式会社
	世田谷区	UCJapan 合同会社
東京都	江東区	株式会社 ユニトラスト
	新宿区	株式会社 ラブレース
東京都	渋谷区	リアルスコンサルティング 株式会社
	新宿区	リセットリンク 株式会社
東京都	台東区	株式会社 Y.S.D
	北区	YLC総合サービス 株式会社
東京都	中央区	株式会社 ワイドトレッド
	横浜市	有限会社 アズマ
東京都	横浜市	株式会社 インターリアルエステート
	横浜市	株式会社 ULTRA ESTATE
東京都	茅ヶ崎市	株式会社 SAプランニング
	相模原市	株式会社 GRANDILL
東京都	横浜市	CROSS OVER不動産
	横浜市	株式会社 すまい
東京都	横浜市	株式会社 阪奈不動産
	厚木市	株式会社 プロディアル
東京都	横浜市	株式会社 ベイサイド総合地所
	横浜市	横浜コンサル 株式会社
東京都	新潟県	新潟市 株式会社 新しい土地
	長岡市	中林不動産 合同会社
東京都	石川県	河北郡 インテリアBOX 株式会社
	野々市	株式会社 町家不動産
東京都	岐阜県	瑞穂市 株式会社 WiseForma
	静岡県	静岡市 株式会社 さわ不動産
東京都	静岡県	Style-Free 株式会社
	伊東市	株式会社 ステージヴィラ
東京都	愛知県	額田郡 株式会社 アパート工房ジャパン
	半田市	株式会社 クラソム不動産
東京都	日進市	トランプコミュニケーション 株式会社
	名古屋市	NISSOキャピタル 株式会社
東京都	名古屋市	株式会社 フクワエステート
	大府市	miracle 株式会社
東京都	一宮市	株式会社 モリベ補産

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	名古屋市	株式会社 リクラホーム
	春日井市	有限会社 リフォーム・ハマダ
東京都	名古屋市	合同会社 recuore
	三重県	北牟婁郡 株式会社 西村商店
東京都	滋賀県	東近江市 株式会社 SEI
	近江八幡市	株式会社 ニッケイ不動産
東京都	栗東市	ベストハウスネクスト 株式会社
	彦根市	株式会社 ラボルタ
東京都	京都市	株式会社 オイルバンク
	京都市	株式会社 GMB
東京都	宇治市	株式会社 ジースカイ
	京都市	株式会社 ツカサ
東京都	大阪市	株式会社 i soil
	大阪市	株式会社 アグリブート
東京都	大阪市	株式会社 アド通
	大阪市	株式会社 ELB
東京都	大阪市	株式会社 池原
	豊中市	一心商事 株式会社
東京都	大阪市	いろは不動産 株式会社
	茨木市	S-HOME 株式会社
東京都	守口市	株式会社 L. st
	八尾市	株式会社 クローバープランニング
東京都	大阪市	株式会社 三心
	大阪市	ジェニファー 合同会社
東京都	大阪市	株式会社 Desafio
	大阪市	株式会社 Trust Japan
東京都	大阪市	株式会社 FoundNation
	和泉市	森川不動産
東京都	東大阪市	株式会社 森信
	大阪市	ワイケイハウジング 株式会社
東京都	伊丹市	株式会社 関西住建
	赤穂市	TRUST 株式会社
東京都	姫路市	株式会社 Prop Consulting
	奈良県	生駒郡 株式会社 侍
東京都	大和郡山市	株式会社 MUTUMI
	和歌山県	Annex 株式会社
東京都	岡山市	倉敷市 HRE 株式会社
	総社市	K&T 株式会社
東京都	広島県	福山市 アソシエエステート
	広島市	株式会社 にいや
東京都	山口県	周南市 株式会社 あいおい不動産
	徳島県	徳島市 シティアセットマネジメント 株式会社
東京都	徳島市	鳴門市 鳴門ガス 株式会社
	徳島市	バズル不動産
東京都	香川県	東かがわ市 有限会社 東讃興業
	愛媛県	松山市 株式会社 秀烈
東京都	福岡県	福岡市 株式会社 iE ハウス
	大野城市	株式会社 オカショー
東京都	飯塚市	株式会社 かなでるプラン
	福岡市	株式会社 サンフィールド
東京都	長崎県	五島市 宗実
	熊本県	八代市 有限会社 環境開発
東京都	熊本市	熊本不動産コンサルタント 株式会社
	上益城郡	株式会社 D- ファイン
東京都	大分県	中津市 株式会社 三協
	大分市	ばんだ不動産 株式会社
東京都	鹿児島県	鹿児島市 十徳工務店 株式会社

10月末正会員：34,912 従たる事務所：4,050

JIO「既存住宅かし保険」のお知らせ

全日本不動産協会では、株式会社日本住宅保証検査機構（以下、JIO）と提携しており、「既存住宅かし保険（宅建業者用）」の団体割引があります。

「既存住宅かし保険（宅建業者用）」の団体割引は、保険期間5年が2,000円引き、保険期間2年が1,200円引きとなっております。ご利用には事業者登録が必要です。

「既存住宅かし保険（宅建業者用）」は、既存住宅を売主として販売する事業者が被保険者となる保険で、万が一、瑕疵により住宅の基本構造部分等に不具合が生じた場合、JIOが修補費用等を保険金として住宅販売業者に支払うものです。その他、保険の概要については、カタログ「JIO既存住宅かし保険（買主用）」をご覧ください。

ご利用にあたりご不明点がございましたら、JIO各支店宛にお問い合わせください。

JIO「既存住宅かし保険（宅建業者用）」のウェブサイト



(https://www.jio-kensa.co.jp/insurance/kizon jutaku_4_1/takken01.html)

JIO「支店一覧」のウェブサイト



(https://www.jio-kensa.co.jp/corporate/branch_list/index.html)

カタログ「JIO既存住宅かし保険（買主用）」



(https://www.jio-kensa.co.jp/insurance/kizon jutaku_4_1/common/pdf/ST1079-05.pdf)





REPORT

愛媛県本部

「令和4年度第1回ラビーネット実務研修会」を開催

令和4年8月3日(水)、愛媛県本部3階会議室において、本年度最初のラビーネット研修会を開催しました。当日の参加者は昨年度から本年度にかけて新規に入会された会員の方々と、当初10社12名の方の申し込みがありましたが、急遽入った仕事の関係で1名が欠席、11名の方が受講されました。

開催にあたって、広報研修委員長の美崎敏昭副本部長から「本日の研修は短時間ではあるが、重要事項説明書や契約書の作成方法など直接仕事に関係するものです。研修中に疑問点や気がかりなこと等がありましたら、研修後に質問の時間を設けているので遠慮なく申し出ていただきたい」と挨拶がありました。

講師は浅海彰雄理事が担当し、ラビーネット機能のすばらしさとコンテンツの説明、重説、契約書等の作成方法について丁寧に講義を行いました。参加者の中には入会してから数年たっている方もおられ、和気あいあいと、また、真剣に受講されていました。

研修終了の挨拶は、広報研修副委員長の杉浦正典理事が行い、「本日の研修が日々の業務に十分活用され業績を伸ばされることを期待します」と締めくくり、無事、研修が終了しました。



講師：浅海理事



研修広報副委員長：杉浦理事



受講者の方々1



受講者の方々2

REPORT

静岡県本部

県立こども病院への寄付を実施

令和4年8月19日(金)、静岡県本部は、静岡市葵区の県立こども病院に10万円を寄付しました。

同病院で開かれた授与式で、疋田貞明本部長が坂本喜三郎院長に目録を手渡し、「病氣と闘っている子どもたちのために使ってほしい」と話しました。

寄付金は子どもたちの療養生活を支えるため、玩具や絵本などの購入に充てられます。同本部は社会貢献の一環として2012年から寄付を実施しています。



目録を手渡す疋田本部長(左)と坂本院長

「もっとまるごと!オールひろしま移住フェア2022」に ブース出展

令和4年11月13日(日)、広島県本部は、千代田区の東京交通会館で開かれた「もっとまるごと!オールひろしま移住フェア2022」(主催:広島県地域力創造課)の住まい相談コーナーにブースを出展しました。

11時に開場すると、広島への移住・就職希望者や、広島に興味のある人たちが来場し、広島県本部のブースにも多くの相談者が訪れました。相談内容は、「高齢の親が広島にいるため年内に引っ越したいので空き家の探し方を教えてほしい」「広島に彼女がいるので移住

して仕事を見つけない」「東京にマンションを持っているが家族で広島への移住を検討している。その場合、所有のマンションは賃貸すべきか売るべきか」など多岐にわたりました。広島県本部取引相談委員の東氏は、「最近リモートワークでどこにいても仕事ができるようになったため、ライフスタイルに変化が生じているように感じます。幅広い世代の移住希望者がいらっしゃいますので、それぞれに役立つ情報を案内し、サポートしていきたい」と話しました。



会場入口



真剣に話し込む相談者と東氏



地図を使って各地域の特色を説明



27のブースが並ぶ会場



家賃相場や税金関係の質問のほか、「海の近くに住みたい」といった要望など、さまざまな相談が寄せられた



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12月号
令和4年12月15日発行

重要

スキルアップ研修

eラーニングで学ぶ

New! /

不動産広告表示の規制等について



ラビーネットログイン

検索

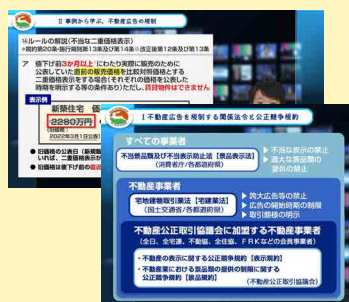
ラビーネットのID・パスワードでログイン!

会員限定
無料

- I 不動産広告を規制する関係法令と公正競争規約
- II 事例から学ぶ、不動産広告の規制
- III 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
- V (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。

改正規約
についても解説!

月刊不動産

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

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

公益社団法人 不動産保証協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30(全代会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159ラビーネット
不動産

「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・相談・相談Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりうるトラブル
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。



行政機関からの連携・発信
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。



法令改正情報
新に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に関連しても先取りしてお伝えします。改正に伴うイン
パクトや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。



不動産業界の手引き
不動産関係者への流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産

https://rabbynet.zennichi.or.jp/

スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

