

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

1

JANUARY
2023

[巻頭特集1]

2023年大河ドラマ放送に沸く
徳川家康生誕の地を巡る
〔愛知県岡崎市〕

[特集2]

Withコロナ時代の
ホテル・旅館を取り巻く状況

[賃貸相談]

保証人が更新契約に
署名していないときの責任

[賃貸管理ビジネス]

4つのタイプから考える、
管理会社の経営戦略①

[不動産トラブル事例と対処法]

店舗の借主が
目的の営業ができず
貸主・媒介業者に
損害賠償を求めるトラブル





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
理事長 秋山 始

謹んで新春のお慶びを 申し上げます

皆様、澄み切った心持ちのもと晴れ晴れと新たな年を迎えられたことと存じます。

私が新年にあたり想いを致すのは、いつのときでも平和への希求と穏やかな日々への感謝であります。それを揺るがすがごとく、昨年2月、ロシアによるウクライナへの軍事侵攻という国際社会に大きな衝撃を与える非常事態が発生し、いまなお収束の糸口すら見えていません。本会では危急存亡の事態に直面するウクライナ国民を人道的に支援するため緊急募金を開始したところ、全国の会員各位よりおよそ3,435万円もの篤志が寄せられました。あらためてご協力をいただいた皆様に深く感謝を申し上げますとともに、このように四海同胞の視座により世界情勢を捉えることのできる全国の仲間を心から誇りに感じます。そしてなにより、不動産を扱う者として、あらためて我が国土が永劫に平穏無事であることを願ってやみません。昨年9月にはこうした安全保障の観点に根差したいわゆる「重要土地等調査法」が施行され、特別注視区域内の土地及び建物を取引する場合等に一定の届出義務が課されることとなりました。宅地建物取引業者が注意すべき新たな法令となりますので、本会でも今後の区域指定等について逐次情報を提供して参る所存です。

さて、各産業界とも今や遅しとDX（デジタルトランスフォーメーション）に取り組んでいるところですが、国土交通省では、3D都市モデル「PLATEAU（プラトー）」をリリースして都市計画・まちづくりにおけるさまざまな課題の発展的解決を図るほか、ドローンや無人搬送車両の自律運行といったモビリティ分野など新たな価値創造に活用する取組みを進めています。また、我が国の土地および建物（集合住宅等にあつては取引対象となる1室単位）に17桁の固有の識別番号を割り当てて情報の一元化を図る「不動産IDルール」が構築され、目下、今後の利活用について鋭意検討が進められています。本会では、こうしたデジタル不動産政策についても検討会に参画して意見を述べるなど不動産DXに強い期待を抱きながらその推進に積極的に寄与しております。

加えて「2050年カーボンニュートラル」の実現を見据えてGX（グリーン・トランスフォーメーション）のキーワードを目にす

る機会も増えております。とりわけ、エネルギー消費と密接に関わる住宅産業においては、住宅の省エネ性能基準を大幅に向上させる使命が課せられており、近年では太陽光発電のほかヒートポンプユニットによる地中熱利用など再生可能エネルギーの仕組みを取り入れた新しい住まいも次々と生み出されています。住宅ローン減税に表象されるとおり、政府の税制優遇制度も省エネ基準に着目する方針がはっきりと見て取れますので、GXについてはハウズビルダーのみならず我々不動産流通に携わる事業者全般が強く意識すべきことだと考えております。

この視点から、本会は「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマとする2025年大阪・関西万博におきまして、そのメインアトラクションとなる「大阪ヘルスケアパビリオン」のスペシャルパートナーとして協賛を行っております。さらに、今月より「ミライREBORNスマイプロジェクト」と銘打って、建築家やデザイナー、クリエイターのほか将来有望な学生等より、幅広く既成概念にとらわれないアイデアを募るコンペを開始いたします。そして、その成果により、2025年大阪・関西万博において未来社会の礎となるような先進的かつ公益性の高い展示に結実させることを目指しておりますので、どうかご期待いただくとともに、会員の皆様にも地域に根差した未来のまちづくりの担い手としてご参画願いたいと存じます。

本会は「令和8年度での正会員数4万社達成を導くため、（文字どおり「全日」ならではの）“オールジャパン”の推進体制を一層強化する」ことを理事長方針に掲げております。昭和27年の設立から昨年10月に丸70年を迎えた、不動産事業者の団体としては最も長い歴史を有する組織ではありますが、見据えるのは今も昔も変わらず常に「未来」です。これまで不動産業界を形づくってきた先達の想いを受けながら、より良い明日の社会のため、そして豊かな住生活を通じた温もりのあるコミュニティを形成するため、全国の会員皆様とともに力を尽くして参ります。本年も変わらぬご支援、ご高配を賜りますよう謹んでお願い申し上げます。

結びとなりましたが、皆様にとりまして、本年が実り多き素晴らしい一年となりますこと、そして皆様のご健勝と益々のご発展を祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。



齊藤 鉄夫

国土交通大臣

令和5年という新年を迎え、 謹んで新春の御挨拶を 申し上げます

昨年8月に第2次岸田改造内閣が発足し、引き続き国土交通大臣の任に当たることとなりました。本年も国土交通行政に対する皆様の変わらぬ御理解と御協力を宜しくお願い申し上げます。

現在、我が国は、国難とも言える状況に直面しています。少子高齢化や人口減少に伴う国内需要の減少、労働力不足等の厳しい状況に直面する中、令和2年からの新型コロナウイルス感染拡大は、我が国の社会経済や国民生活へ甚大な影響を及ぼしました。また、ロシアによるウクライナ侵略を契機として、世界的な物価高騰、円安が進行し、経済に大きな影響を与えているほか、エネルギーの安定供給が脅かされるなど、外交・安全保障環境も厳しさを増しています。さらには、気候変動に伴い、自然災害が激甚化・頻発化しています。

こうした難局を乗り越えるためには、政府一丸となって政策を総動員し、着実に実行していく必要があります。新型コロナウイルス感染症については、感染状況を見極めつつ、地域経済を支える観光の本格的な復興、地域の暮らしや産業に不可欠な公共交通の確保等に取り組んでまいります。また、水際対策の緩和など「ウイズコロナ」という新たな段階に向けて、明るい兆しも見られることから、円安を活かした地域の「稼ぐ力」の回復・強化を図ってまいります。

物価高騰については、国土交通省の行政分野でも、資材価格や住宅価格、燃料価格の高騰などに影響が生じています。国民生活や事業活動を守る観点から、関係省庁と連携し、迅速かつ着実に必要な対策を進めてまいります。

気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化により、昨年も、大雨や台風により全国各地で甚大な被害が生じました。被害に遭われた方々に謹んで哀悼の意を表します。

私は、災害により犠牲となる方を少しでも減らすことこそ、政治の役割であるという想いをもって、政治家としての活動を行ってまいりました。その想いのもとに、災害を防ぎ、国民の生命・財産を守るという国土交通省の持つ極めて重要な役割を果たすべく、事前防災対策の更なる強化を含め、防災・減災、国土強靱化を強力に推進してまいります。

なお、不動産業に関する重点項目は以下のとおりです。

●国民の安全・安心の確保

・令和3年に熱海市で発生した土石流災害を受け、昨年、盛土規制法が公布されました。本年5月の法施行に向けて、ガイドラインの検討等を進めています。

●コロナ禍からの経済社会活動の確実な回復と、経済好循環の加速・拡大

・脱炭素社会の実現に向け、改正建築物省エネ法に基

づき省エネ基準適合の全面義務化を進めるとともに、優良な都市木造建築物等や中小工務店等が建築する木造のZEH等に対する支援を行います。

・不動産取引のオンライン化や取引でのデジタル技術の活用、各不動産の共通コードである「不動産ID」による不動産関連情報の連携・活用の促進、土地・不動産関連情報を地図上にわかりやすく表示する土地・不動産情報ライブラリの整備など、DX（デジタルトランスフォーメーション）を推進する環境整備に取り組みます。

●豊かで活力ある地方創りと、分散型の国づくり

・二地域居住等の普及促進に向けて、新たな働き方・住まい方への対応として、職住近接・一体の生活圈を形成するなど「新たな日常」を実現するため、テレワーク拠点整備等を推進します。

・所有者不明土地対策については、広場、防災備蓄倉庫等の公益性の高い施設に所有者不明土地を活用可能とする地域福利増進事業の拡充、周辺に悪影響を及ぼしている所有者不明土地の管理を適正化する勧告・命令・代執行、市町村による対策計画の作成、低未利用土地の有効利用などに民間の立場から取り組む推進法人の指定など、改正所有者不明土地法で講じられた制度が昨年11月から施行されました。これらの制度が有効に活用されるよう支援を行います。

・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて市町村が取り組む空き家の除却・利活用を支援するとともに、相続した空き家の譲渡所得の特別控除や「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を図ります。また、社会資本整備審議会の下に「空き家対策小委員会」を設置し、更なる対策の強化を検討します。

・住宅循環システムの構築に向け、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通市場の活性化、住宅取得・リフォームに対する支援に取り組みます。

・マンションを巡っては、建物と居住者の両方における高齢化に対応していくため、マンション管理計画認定制度等の普及や、今般創設される予定の適切な修繕工事を促す税制などを通じて、マンションの長寿命化を実現する取り組みを推進します。

・賃貸住宅管理業者に対する全国的な立入検査を行うこと等により、制度の理解促進や賃貸住宅管理業の適正化に努めます。

本年も、現場力・総合力を活かして諸課題に全力で取り組んでまいります。皆様方にとりまして、希望に満ちた、大いなる発展の年になりますことを心から祈念いたします。

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]



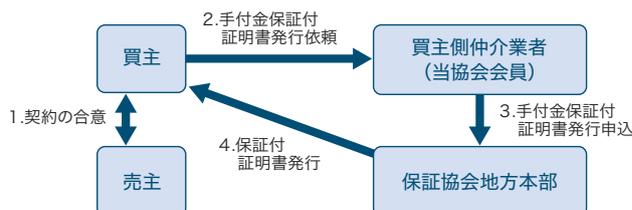
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ!
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



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

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7回弁済委員会 審査明細

| 審査結果 | 社数 | 件数 | 金額 |
|-----------|-----|-----|-------------|
| 認証申出 | 7社 | 7件 | 51,627,270円 |
| 認証 | 3社 | 3件 | 16,071,566円 |
| 保留 | 3社 | 3件 | |
| 否決 | 1社 | 1件 | |
| 令和4年度認証累計 | 16社 | 16件 | 98,371,686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。



写真: Bluegreen Pictures/アフロ

COVER PHOTO
ユキウサギ

今年の表紙は「世界のうさぎ」がテーマです！ユキウサギはユーラシア大陸北部を中心に分布するノウサギの仲間、冬毛は白っぽく、夏毛は茶褐色に変わる。この季節は雪上で眠るが、ときに深さ2mに達する雪穴を掘ることも。また、時速80kmで走ったり高さ約1.5mも跳躍する。2023年のスタートダッシュにふさわしい脚力の持ち主である。

02 年頭のご挨拶

秋山 始 理事長

03 新年のはじまりに当たって

斉藤 鉄夫 国土交通大臣

04 保証のお知らせ

特集 1

06 2023年大河ドラマ放送に沸く
徳川家康生誕の地を巡る
～愛知県岡崎市～

特集 2

10 Withコロナ時代の
ホテル・旅館を取り巻く状況

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 二重価格の表示

弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 保証人が更新契約に署名していないときの責任

弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 遺産分割において、代償分割を不動産で行うことはできる？

税理士 若林 昭子

<賃貸管理ビジネス>

18 4つのタイプから考える、管理会社の経営戦略①

みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

<労務相談>

20 企業における管理職と労基法上の管理監督者の違い

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 免許の手続き

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 店舗の借主が目的の営業ができず
貸主・媒介業者に損害賠償を求めるトラブル

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 中高層の共同住宅の売買重要事項の調査の仕方

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 協会からのお知らせ・地方本部の動き



2019年、家康公ひろばに建てられた家康公の騎馬像。市の新たなシンボルに(制作者:神戸峰男 かんべみねお)。

2023年大河ドラマ放送に沸く 徳川家康生誕の地を巡る ～愛知県岡崎市～

大河ドラマ「どうする家康」の放送を機に、徳川家康公生誕の地である岡崎市（愛知県）が盛り上がりを見せています。そして、偶然にも同じタイミングで同市の玄関口である東岡崎駅周辺では再整備が進み、中心地の姿も刻々と変化を続けています。そこで今回の特集では、この2つ視点で岡崎市の“いま”をレポートしていきます。

岡崎城(岡崎公園内)

40年ぶりとなる 家康公単独の大河ドラマ

古くは中世から鎌倉街道矢作東宿として集落が整い始めたといわれ、それ以降、岡崎城の城下町、東海道五十三次の宿場町、多くの寺院・神社の門前町として発展してきた岡崎市。たどれば、1889年の町村制施行により岡崎町となり、その頃から水力(水車)による綿紡績を主産業として繁栄し、1916年に岡崎市となります。その後、1945年には戦災による大被害を受けましたが、焦土からの復興に努め、1971年には市街地再開発組合の認可(全国第1号)を受けて再開発を施行します。2003年には中核市に移行、2016年に市制100周年を迎え、2018年、内閣府より中枢中核都市の指定を受けます。そして、800年もの長きにわたり発展を遂げてきた岡崎市に、にぎわいを創出させる知らせが届きま

す。それが大河ドラマ「どうする家康」の放送決定です(2021年1月19日に制作発表記者会見を実施)。

これを機に岡崎市は2021年4月1日に「どうする家康」活用推進室を市役所内部組織として設置。翌月には市長を本部長とする岡崎市「どうする家康」活用推進本部を立ち上げ、「徳川家康公生誕の地・岡崎」をキーワードに、公民一体となったPR活動に乗り出します。この件に関して「どうする家康」活用推進課の高橋氏は「NHKの大河ドラマで徳川家康公が主人公として描かれるのは40年ぶりのことです。岡崎市が家康公の生誕地であることの周知は無論、幼少期、そして19歳から29歳の若かりし頃の家康公の足跡を多くの方に知っていただきたいという一心でPRに取り組んでいます」と話します。続けて同氏は「家康公を嵐の松本潤さんが演じることも大きな話題です。大河ドラマの初回が放送される1月8

日、岡崎市民会館でパブリックビューイングを行い、松本さんをはじめ出演者のトークショーなどを企画しているのですが、定員900人の枠に対して17万人超の申し込みがありました。倍率にして196倍です。人気俳優たちが岡崎市に来るということで、たくさんの応募がくることは予想していましたが、ここまでの数になるとは正直驚きです」と話します。

“家康公”一色に染まる 岡崎市内の各所

まちを歩けば“もっと岡崎、きっと家



大河ドラマ特化のプロジェクトチームとして誕生した「どうする家康」活用推進課の風景。

徳川家康公ゆかりの地



【大樹寺】桶狭間の戦いで敗れた家康公が逃げ帰り、自害を試みた際、住職からの教えでとどまった場所。



【伊賀八幡宮】家康公も大きな合戦の時には必ず参詣したといわれ、徳川家の武運長久・子孫繁栄の守護神。



【法蔵寺】家康公が幼少のころ、手習いや漢籍などの学問に励んだと伝えられる寺院。



【天恩寺】臨済宗妙心寺派の寺院。長篠の戦いに向く徳川家康が泊まった寺院として知られる。



【東照公産湯の井戸】岡崎城内で誕生した竹千代君(家康公)の産湯に、この井戸の水が用いられた。



【瀧山寺・瀧山東照宮】天下の奇祭・鬼祭りが開かれる、家康公ゆかりの古刹。



大河ドラマで出演者が着た衣装や小道具を展示するほか、出演者のサイン色紙も掲示されるという。

康”というキャッチコピー&オリジナルロゴマークを使用したポスターとのぼり旗を至る所で目にします。これは岡崎市と市の商工会、観光協会等の団体代表者によって設立された岡崎市徳川家康公顕彰推進協議会が制作したPRツールで、岡崎＝「徳川家康公」を広く知らしめること、市民機運の醸成、歴史の再認識、徳川家康公の顕彰など、地域及び経

済の活性化につなげることを目的としています。高橋氏は「市内各所の事業者様に協力をいただいて、ポスターとのぼり旗を活用してもらっています。また、商工労政課では、家康公にちなんだスイーツを提供している和・洋菓子店、カフェ、甘味処などの店舗をまとめた冊子を作成したり、大河ドラマ放送を機に大勢の観光客が来ることを想定して、市内の店舗や事業所をサポートする『岡崎市地域店舗ファンづくり推進事業』を立ち上げるなど、公民一体となってまちを盛り上げています」とのこと。

高橋氏が所属する「どうする家康」活用推進課は、「どうする家康 岡崎 ドラマ館」を整備する大役を担います。同館は岡崎公園内にある三河武士のやかた家康館の一部を改装し、大河ドラマの世界観を味わえるエリアと史実に基づいた展示物を見学できる施設としてオープンします(1月21日～2024年1月8日)。高橋

氏は最後に「来館者数は70万人を目標に掲げています。ドラマ館がある岡崎公園には岡崎城もありますし、市内各所に家康公ゆかりの地が点在しています。大河ドラマを機に、全国から多くの人々が訪れ、家康公が生まれ育った地を皆さんに見て、感じてもらいたいと思っています」と期待を寄せます。

駅周辺の再活性化は市民すべての願い

大河ドラマの放送を控えて活気づく岡崎市ですが、一方で都市機能の一端を担う東岡崎駅周辺の衰退が懸念されていることも事実です。その要因を岡崎市都市基盤部拠点整備課の宇野氏は「本市は急速な人口増加や経済成長を背景とした都市化への対応の中で、モータリゼーションの進展も相まって、人口や都市機能が郊外部へ拡大し、市街地の外延化が進行しました。その後も

東岡崎駅北口駅前広場整備計画の概要

公民連携の検討会で挙げた課題を踏まえた整備方針に基づき

「東岡崎駅前広場」「東岡崎駅交通広場」「明大寺交通広場」「歩行者空間の整備」「関連都市基盤の整備」の5つの事業が実施される。

誰もが使いやすい にぎわいの交流拠点

東岡崎駅を核に交通、商業、生活支援、観光、情報などの都市機能を連係させ、市民が、来訪者が使いやすい個性的な交流・生活空間の創出を目指す

（誰もが使いやすい にぎわいの交流拠点の機能構成）



（2029年完成予定を目指す東岡崎駅の姿）

【駅舎】

中核市岡崎の玄関口にふさわしい、開放感のあるアクセシビリティの高い橋上駅舎を名古屋鉄道株式会社と連携し整備。駅利用者の利便性を考慮し、現在地下にある西側改札口を橋上に改め、東改札口と併せ東西2箇所の橋上改札口を有する橋上駅舎とする。

【自由通路】

橋上改札とつながり、北口と南口を24時間往来可能な通路を整備。

【にぎわい広場】

良好な景観形成に配慮し、周辺地域の活性化や待合のできる広場空間をビル内部に整備する。

【駅ビル】

バリアフリー化を促進し、観光案内所等の公共サービス機能を整備する。

【立体横断施設】

駅の橋上化に合わせ、駅前道路を跨ぐ、屋根付きの立体横断施設を整備する。



築60年が経過し、老朽化が進む東岡崎駅ビル(岡ビル)



2013年に東改札口を設置。橋上改札とし利便性が向上



東改札口と家康公ひろばなどをつなぐ歩行デッキ。

過度な自動車依存により、都市構造は、日常生活、コミュニティ、都市活力そのものの維持の面で問題を引き起こしてきました。

名鉄東岡崎駅は1日の乗降客約38,000人(年間約1,400万人)が利用する駅でありながら、メインとなる北口広場は非常に狭く、タクシー、一般車、バス等の交通が輻輳しており、混雑しています。また、駅舎のバリアフリー化が一部にとどまり、駅ビルは老朽化が進んでおり、入居店舗も減少しているなど、商業地域でありながら、かつてのにぎわいは見られない状況です。これらを課題と踏まえ、中核市岡崎の玄関口にふさわしく、多くの来訪者をもてなし、誰もが使いやすい、地域のにぎわいを生む駅へ再整備することを目的に、2010年2月に東岡崎駅北口駅前広場整備計画を策定しました」と語ります。計画の発端となったのは、2005年に東岡崎駅周辺の商業の中核を担った大型商業施設の撤退だった

といいます。その後、地域商店街、事業者、住民の間で東岡崎駅周辺地区の再生について検討したいという機運が高まり、何度も議論を重ね整備計画は誕生したのです。明るみになった課題の一例を見ると、「駅舎、バスターミナルが集中しているため、歩行者動線が交錯している」「東方面からの駅利用者にとっては改札までの距離が長い」などが挙がっています。また、駅利用者にもアンケートを採った際は「駅ビルが老朽化しており、駅舎と一体的な整備を望む」などの声があがっています。

宇野氏の話によると「すでに第1期整備は終わり、現在は第2期整備が進行している」といいます。前述にある「改札までの距離が長い」の課題解決に市は東改札口を設置(2013年)、東改札口から歩行用のデッキを整備し、駅周辺の空間拡張を実現させています。歩行用デッキを使用すれば、徳川家康公の騎馬像が設置された「家康公ひろば」や複合施

設「オト リバーサイドテラス」へ直接往来することができ、すでに多くの人が集まる新たなスポットとしてにぎわいを見せています。

最後に宇野氏は「2023年度からは橋上駅舎の建設着工が予定されています。それ以降、バスターミナルの再整備、駅ビルの解体・建て替え工事などがかりな整備が徐々にスタートし、2029年度には新駅ビル完成を予定しています。まだ先の話になりますが、リニア中央新幹線の名古屋駅開通に伴い、名古屋駅周辺での大規模再開発が予定されています。本市はそのオフィスビルや商業ビルに勤務する若年世帯の居住を誘導できる可能性を有しています。そのためにも、拠点となる東岡崎駅の再整備が必要になると考えます」と話します。

公民が長い年月をかけて論じ合い、作成した「東岡崎駅北口駅前広場整備計画」は折り返し地点を迎え、これから本格化していきます。



岡崎市徳川家康公顕彰推進協議会の一員でもある萩原幸二愛知県本部長

誠実さをもって初めてできる 地域と地元の人々への貢献

不動産売買・開発、建築など幅広い事業を展開するグッドハウス・プロ。わずか数名の設計事務所からスタートした会社が成長した秘訣とは。経営者の萩原幸二愛知県本部長に話を聞きました。

トラブルは悲観せず 楽しむことが大事

—1990年の創業時から会社は躍進を遂げています。創業以降、大切にしてきたこととは何でしょうか。

月並みな答えになりますが、周囲の人たちを大切にすることです。もったかみ砕いて言えば、人に対して「誠実であれ」ということです。対人で誠実さを欠かさなければ、おのずと恩恵を受けることができます。当社が重んじる「地域貢献」「業界や地元の人への貢献」といった理念も誠実さを持ち合わせていなければ実現できません。周りの協力があつてできることですから常に人を大切にすることが大切で、トラブルを楽しむ気持ちを持ち続けることも必要でしょう。

—そのような時期があつたのですか。

むしろトラブル続きだったように思います(笑)。会社を立ち上げて30年弱が経過しますが、その間、逃げ出したいと思うことが多々ありました。ただ、その時にマイナス思考に陥らずに、トラブルを楽しむという前向きな気持ちがあつたからこそ、商機につながるアイデアが生まれることもあつたのです。例えば、当社の事業となっているガレージハウスや賃貸物件のネーミング等のように。

行政と共に広い視野で まちづくりに着手したい

—御社はSDGsにも取り組まれています。

いくつか開発目標を掲げて、取り組んでいます。私が重んじているのはやはり「地域貢献」です。私たちの商売が成り立っているのは、地域のおかげですから。実施している内容は、社員全員で行う町内清掃です。地域貢献といつても決して大きなことをする必要ありません。決

めたことを継続して行うことに価値が生まれ、周囲の方から感謝されるものだと考えています。

—今後、不動産事業を通してどのように地域に貢献したいと考えていますか。

「不動産開発を通じて、地域の人々を幸せにするまちづくりを目指す」。これが当社のモットーです。ただ今後、会社の事業等は若い世代にバトンタッチして、特に力を入れて取り組んでいきたいと思っているのが、行政と共に広い視点で行うまちづくりです。私は、地元の商工会の会長や岡崎市徳川家康公顕彰推進協議会にも名を連ねています。「どうする家康」の放送を機に、岡崎市を全国にPRすることはもちろん、地元の六ツ美地区のにぎわいをどのようにして創出するか。そのことを常に模索しています。

また、先ほど、会社経営、事業は若い世代にバトンタッチすると話しましたが、不動産業界全体もそうなるべきだと私は思っています。では、一線を退いた経営者は何をすべきなのか。私の立場でいえば、それは全日本不動産協会、そして愛知県本部の仕事に注力し、若い世代のサポート役に徹することだと考えています。

株式会社グッドハウス・プロ

住所: 愛知県岡崎市上青野町城屋敷37-3
電話: 0564-43-6628
FAX: 0564-43-0205
HP: <http://www.goodhouse-pro.co.jp/>



ユニークなネーミングで居住者にインパクトを与えた「しあわせ夢ハウス」。絶えず満室続きだという。



岡崎市の花火大会を自宅に居ながらにして見物できるという名目でネーミングされた「ビューハウス22」

Withコロナ時代の ホテル・旅館を取り巻く状況



じょうた

オペレーショナル・デザイナー
(沼津信用金庫 参与) **佐々木 城尋**

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/>

昨年10月にスタートした「全国旅行支援」と水際措置の大幅緩和で、苦境が続いた観光産業に明るい兆しが見え始めました。とはいえ、宿泊施設の競争の激化や労働力の確保など懸念点も多々あります。そこで、ホテル・旅館業を取り巻く近年の状況についてデータを元に解説し、今後の動向を予測します。

開廃業の推移と 宿泊目的の傾向

観光庁では、旅館業法上の登録を基準として開廃業を反映させたホテル、旅館、簡易宿所ならびに会社・団体の宿泊所などの宿泊施設数を算出・公表しています。この数値は、同伴ホテル(いわゆるラブホテル)やレンタルルーム・漫画喫茶などを除いた国内の宿泊施設総数に該当します。

新型コロナウイルスの感染拡大の影響を捉えるため、この数値を2019年1月からデータ参照が可能な本年8月まで追ってみました(図表1)。結果として、参照期間中に施設数は5,087カ所、比率で約8.8%伸張しているため、国内宿泊市場での競争が激化しています。

同庁からは、都道府県や従業者数別などのほか、宿泊者総数に占める観光目的での宿泊者割合による切り口に沿った施設数も公表されています。このため、図表1に「観光目的の宿泊者が50%以上」の該当施設も併記しましたが、その施設が全体に占める率が2020年末まで7割を超える

など、総数と同調した上昇傾向が認められます。新型コロナウイルス感染拡大後の比率も、なお6割を下回っていません。

したがって宿泊施設には、①国内人口の減少局面下でもなお施設数が増加傾向にあった、②全体の約6~7割が観光需要によって支えられていた、というマクロ的な特徴がうかがえます。率直に言って、もとより景気変動の影響を被りやすいなか、おそらく大半の旅館・ホテルで新型コロナウイルス感染拡大前の建設・開

業計画がそのまま強行された動向がうかがえます。

営業種別でみた軒数の趨勢では、旅館の長期にわたる減少傾向がうかがえます(図表2)。核家族化や単身旅行比率の上昇など、かねてより旅館にとって厳しい環境が続いています。シングルルームを抱えるビジネスホテルなどに比べ、隔離も難しいことから、今般の全国旅行支援の主要救済対象種の1つであると考えます。

図表1 宿泊施設数推移 [単位:施設]



注: 2022年3月以降は第2次速報値

出典: 国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査結果(集計表、報告書)」を筆者加工

図表2 年度別旅館業軒数推移 [単位:軒、%]

| | 2005 | 2010 | 2015 | 2016 | 2017 | 2005比 | 2018 | 2019 | 2020 | 2005比 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|
| 旅館・ホテル営業[A=a+b] | 64,557 | 56,616 | 50,628 | 49,590 | 49,024 | -24.1 | 49,502 | 51,004 | 50,703 | -21.5 |
| うち 旅館営業[a] | 55,567 | 46,906 | 40,661 | 39,489 | 38,622 | -30.5 | | | | |
| うち ホテル営業[b] | 8,990 | 9,710 | 9,967 | 10,101 | 10,402 | 15.7 | | | | |
| 簡易宿所営業[B] | 22,396 | 23,719 | 27,169 | 29,559 | 32,451 | 44.9 | 35,452 | 37,308 | 37,308 | 69.0 |
| 下宿営業[C] | 974 | 752 | 722 | 693 | 675 | -30.7 | 663 | 671 | 609 | -37.5 |
| 旅館業(計)[A+B+C] | 87,927 | 81,087 | 78,519 | 79,842 | 82,150 | -6.6 | 85,617 | 88,983 | 89,159 | 1.4 |

注: 旅館業法改正に伴う営業種別変更により、2018年度以降は旅館営業・ホテル営業を集約表示(個別データなし)

出典: 厚生労働省「衛生行政報告例」を筆者加工

図表3 月中延べ宿泊者数推移 [単位:万人泊]



インバウンド需要への期待と今後の予測

“本業”である宿泊者数を見ると、2019年以降では、2019年8月の6,323万人泊が最多、2020年5月の893万人泊が最少となっており、後者は全国に緊急事態宣言が発令された時期に該当します(図表3)。総宿泊者数は2022年9月時点で3,914万人泊まで回復した一方で、外国人宿泊者数は73万人泊にとどまり、最多であった2019年4月の1,128万人泊の約6.5%に過ぎません。

そうしたなか、昨年10月11日に「1日当たり5万人」の入国者数の上限が撤廃され、ツアー以外の個人の外国人旅行者がおよそ2年半ぶりに解禁されるなど、制限の水準がほぼ“コロナ前”に戻されました。今後、地方の空港や港などで順次国際線・国際便の受入れが再開される見通しであるため、インバウンド需要を見込んで投資などを行ったホテル・旅館等が誘致を強化することでしょう。

筆者自身、出張等で全国各地のビジネスホテルを利用し続けていますが、近年、セルフチェックイン・チェックアウト用機器を配置しているホテルが地域を問わず本当に増えています。それだけならば、新型コロナの感染拡大に伴う非接触ニーズに答えている面もあるでしょうが、それだけでなく、あらかじめ「深夜か

ら早朝の時間帯には係員が不在」等を告知するホテルも増えています。それゆえに、営業・運営に必要な人手が確保できていない可能性が疑われます。

総務省が把握・公表している労働力調査には、産業別の切り口の数値があり、その中に「宿泊業、飲食サービス業(以下「宿泊業等」)」が含まれています。宿泊施設の規模格差は大きく、小規模な事業者は夫婦だけで営むところもあるため、雇用者ではなく就業者に着目し、やや大きくくりながら数値の動きを総数と共に追ってみました(図表4)。

図表4 就業者数推移 [単位:万人]



図表5 宿泊料推移 [「2020年=100」とした指数]



2019年1月以降の総数の最小値は5,950万人で、宿泊者数同様に2020年5月が最少でした。これに対し、宿泊業等の最小値は307万人で該当月は2021年4月と、タイムラグが認められます。その一方で、直線の近似曲線では総数に上昇傾向が認められ、宿泊業等には減少傾向が認められます。図表1・2

のとおり施設数・軒数に上昇傾向が認められるため、人手不足に陥っている施設が少なくない事象が見込まれます。

最後に、全国旅行支援に前後した便乗値上げの指摘や批判がみられる価格に着目しました(図表5)。

図表3で示された宿泊数の“底”は2020年4月から2021年2月頃ですが、その時期とは必ずしも同調していません。総合価格に比べ変動幅が大きく、さらに直線の近似曲線にもわずかながら値上げ傾向が認められるため、旅行支援終了後の反動破綻等を懸念します。



法律 相談

Vol.81

二重価格の表示

山下・渡辺法律事務所 弁護士 **渡辺 晋**

第一東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所民事弁護教官、司法試験考査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務』（大成出版社）、『民法の解説』（住宅新報出版）、『不動産取引における心理的瑕疵・環境瑕疵対応のポイント』『不動産の共有関係解消の実務』（新日本法規）、『不動産最新判例100』（日本加除出版）など。



不動産広告を行う場合には、二重価格の表示が禁止されると聞きました。どのような
 広告表示が二重価格の表示として禁止されるのでしょうか。

Answer

二重価格の表示とは、実際に販売する価格（実売価格）に、これよりも高い価格（比較対照価格）を併記して、実売価格に比較対照価格を付すなどの表示です。たとえば、「旧価格5,000万円→新価格4,780万円」という表示がこれに該当します。二重価格の表示は、表示規則に定められた要件を満たす場合に限って許されます。定められた要件を満たさない場合には、表示規則違反です。

1. 広告規制

不動産業者は、不動産の広告を行うに際しては、宅建業法による規制と、不動産の表示に関する公正競争規約（以下、表示規約）による制約を受けます。表示規約は、不当景品類および不当表示防止法（以下、景品表示法）31条1項に基づいて不動産業界が自主的に定めたルールです（表示規約1条）。

宅建業法の規制と表示規約の規制の性格を比較すると、宅建業法では、不動産広告に関する基本的な禁止事項（誇大広告禁止（宅建業法32条）、広告開始時期制限（同法33条）、取引態様明示（同法34条1項））を定めているのに対し、表示規約では、正しい広告とは、単に誤った表示を行わないだけでなく、消費者が不動産を選ぶ場合に必要と考えられる事項を表示することだという立場から、きめ細かいルールが決められています。二重価格の表示に関するルールも、表示規約に定められています。

2. 二重価格の表示

二重価格の表示とは、実売価格に、過去の販売価格等の比較対照価格を付すことなどをいいます。不動産事業者は、「物件の価格、賃料または役務の対価について、二重価格表示をする場合において、事実に相違

する広告表示または実際のものもしくは競争事業者に係るものよりも有利であると誤認されるおそれのある広告表示」をしてはなりません（表示規約20条）。

過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示が許されるかどうかのルールは、不動産の表示に関する公正競争規約施行規則（以下、表示規則）に明記されており（表示規則12条）、次に掲げる①～⑤要件の全てに適合する場合に限って、許されます。

- ① 過去の販売価格の公表日および値下げした日を明示すること
- ② 比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの直前の価格であって、値下げ前2カ月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること
- ③ 値下げの日から6カ月以内に表示するものであること
- ④ 過去の販売価格の公表日から二

重価格表示を実施する日まで物件の価値に同一性が認められるものであること

- ⑤ 土地(現況有姿分譲地を除く)または建物(共有制リゾートクラブ会員権を除く)について行う表示であること

これらの要件のうちのいずれかに適合しないか、または、実際に、当該期間、当該価格で販売していたことを資料により客観的に明らかにすることができない場合には、表示規約違反です。

なお、過去の販売価格と比較する二重価格表示が許されるのは、販売価格の比較表示のみであり、賃貸物件の賃料の比較表示は認められていません。

3. 表示規約、表示規則の

改正

表示規約は不動産業界が自主的に定めたルールであって、昭和38年に制定され、時代の変化に対応して改正がなされてきました。最近では、2022(令和4)年2月に公正取引委員会および消費者庁の認定・承認を受けて表示規約の改正がなされ、同年9月1日に施行されています。

この改正によって、2.の要件の

うち、①については「公表時期」が「公表日」に、「値下げの時期」が「値下げした日」にそれぞれ変更され、②については「3か月以上前に公表された」が「直前の」に、「3か月」が「2か月」にそれぞれ変更されました。また④は、この改正によって新たに設けられた要件です(表参照)。

4. まとめ

不動産広告は不動産業者にとって生命線ともいえる重要な営業ツールですが、不動産広告が適正に行われることは、それぞれの不動産業者にとって顧客の信頼の基盤を

なすとともに、不動産業者全体にとっての、信頼の礎いしずえでもあります。

しかるに、広告のルールについては、営業への意欲が先走り、軽んじられるケースがないとはいえません。たとえば、いくら注意喚起がなされても、おとり広告がなくなることは、不動産業界として真剣に受け止めるべき問題です。

本稿で取り上げた二重価格の問題をご確認いただくとともに、みなさまの日常業務において、不動産広告のルールが遵守できているかどうかを、改めて確認していただきたいと思います。

表 過去の販売価格と比較する二重価格表示が許されるための要件

| | 令和4年改正 | | |
|---|--------|---------------------|---------------|
| | 改正の有無 | 改正前 | 改正後 |
| ① 過去の販売価格の公表日および値下げした日を明示 | 改正あり | 公表時期 値下げした時期 | 公表日 値下げした日 |
| ② 過去の販売価格は、値下げの直前の価格であって、値下げ前2か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格 | 改正あり | 3か月以上前に公表された 3か月 | 直前の 2か月 |
| ③ 値下げの日から6か月以内に表示 | 従前のとおり | — | |
| ④ 過去の販売価格の公表日から二重価格表示を実施する日までの物件の価値の同一性 | 新設 | — | |
| ⑤ 土地(現況有姿分譲地を除く)または建物(共有制リゾートクラブ会員権を除く)について行う表示 | 従前のとおり | — | |

👉 今回のポイント

- 表示規約では、正しい広告とは、単に誤った表示を行わないだけでなく、消費者が不動産を選ぶ場合に必要と考えられる事項を表示することだという立場から、きめ細かいルールが決められている。
- 二重価格の表示とは、実売価格に、過去の販売価格等の比較対照価格を付すことなどをいう。
- 過去の販売価格を比較対照価格とする二重価格表示は、定められた全ての要件を満たす場合に限って、許される。許される二重価格表示は、販売価格の比較表示のみであり、賃貸物件の賃料の比較表示は認められていない。
- 不動産広告は不動産業者全体にとっての、信頼の基礎である。いくら注意喚起がなされても、おとり広告がなくなるなどに対しては、不動産業界として真摯に対応しなければならない。



Vol.47

保証人が更新契約に署名していないときの責任

海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口 正夫

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



賃貸アパートの賃貸借契約を更新しました。契約期間は2年で、賃借人は更新契約書に署名押印したのですが、連帯保証人は遠方のため、特に署名押印は求めないまま3度目の更新契約を賃借人と締結しました。この度、賃借人が家賃を3カ月分滞納しているため連帯保証人に請求したところ、「当初の2年間の賃貸借期間の連帯保証人になることは契約したが、その後の更新の際には連帯保証人として署名も押印もしていないので、更新後は連帯保証人としての保証義務を負わない」と言われました。

連帯保証契約は、その後の更新の際に連帯保証人から署名押印をしてもらっていないと保証を請求できないのでしょうか。

Answer

期間の定めのある建物賃貸借で、保証人が賃借人のために保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせる特段の事情のない限り、原則として、保証人は更新後の賃貸借期間に生じた賃借人の債務についても、保証人としての責任を負うことになります。

ただし、賃貸人が、更新後に賃借人が賃料を滞納した場合に、長期間にわたり保証人に請求もせず、解除もしないまま、その後も更新を繰り返して、未払い賃料額が多額になるまで放置していたような事情があるなど、賃貸人において、保証債務の履行を請求することが信義則に反するものと認められる場合には、保証人の責任を問えなくなる場合があります。

1. 保証契約の性質

一般の契約理論からすれば、当事者は契約を締結したことにより、その契約の範囲内で法的に拘束されるものであって、期間を定めて契約を締結すれば、その契約期間内だけ契約に拘束されるのが原則ということになるはずですが。

しかし、借地借家法の適用を受け

る建物賃貸借の場合は、正当事由、法定更新に関する規定が適用される継続的な契約関係ですので、期間が満了しても、原則として、当事者の意思にかかわらず契約が更新される仕組みとなっています。

このことは、保証人となろうとする者も、更新による賃貸借契約の継続を当然予期すべきであると考えられています。

また、建物賃貸借の保証の債務額はほぼ一定で、更新後の期間の保証債務を負担しても、保証人に特に過酷とまではいえないと考えられています。

その結果、最高裁の判例においても、期間の定めのある建物賃貸借では、保証人が更新後の期間について保証する旨の書面の締結をしていなかったとしても、保証契約の当事者

の合理的意思解釈として、特段の事情のない限り、更新後の賃貸借期間において発生した債務についても、保証人としての責任を負うものと解するのが相当であるとされています（最判平成9年11月3日）。

2. 更新後の期間に 保証責任を負わない 特段の事情

ただし、上記の最高裁の判例は、保証人が更新後の期間でも保証責任を負うとの結論に対しては、「反対の趣旨をうかがわせるような特段の事情のない限り」との条件を付しています。

どのような場合に特段の事情が認められるかということですが、例えば、保証人が、賃貸人との間で連帯保証契約を締結するにあたって、「更新後の期間は保証しない」と保証契約で明示して保証契約を締結した場合は、特段の事情があるものとして更新後の期間における保証責任を問うことができないことがあるものと思われます。

3. 保証人への請求が 信義則に反する場合

また、前記最高裁の判例は、前記の結論は、「賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除く」とされていることに注意が必要です。

「信義則に反すると認められる場

合」とはどのような場合をいうのかということですが、例えば、賃貸人が賃料を滞納した後、長期間にわたり保証人に請求もせず、解除もしないまま、その後も更新を繰り返して未払い賃料額が多額になるまで放置していたような場合には、これに該当する可能性があります。



👉 今回のポイント

- 期間の定めのある建物質貸借において、保証人が賃借人のために保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせる特段の事情のない限り、保証人は更新後の賃貸借期間に生じた賃借人の債務についても保証人としての責任を負う。
- 保証人が、賃貸人との間で連帯保証契約を締結するにあたり、更新後の期間は保証しない旨を明示するなどして保証契約を締結した場合は、特段の事情があるものとして更新後の期間における保証責任を問うことができないことがある。
- 賃貸人が、更新後に賃借人が賃料を滞納した場合に、長期間にわたり保証人に請求もせず、解除もしないまま、その後も更新を繰り返して未払い賃料額が多額になるまで放置していたような事情があるときは、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反するものとして、保証人の責任を問えなくなる場合があり得る。



相続 相談

Vol.22

遺産分割において、代償分割を 不動産で行うことはできる？

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



遺産相続の際、私(相続人A)が財産を現物で取得しました。もう1人の相続人(B)に遺産分割を行うにあたって、現金や預貯金がない場合、不動産で行うことは可能でしょうか。

Answer

可能です。遺産分割の方法には「現物分割」「代償分割」「換価分割」があり(表参照)、今回のケースは代償分割に該当します。代償分割とは、遺産分割にあたって、共同相続人または包括受遺者のうちの1人または数人(ここでは相続人Aとする)に相続や包括遺贈により財産を現物で取得させ、その現物を取得した人(相続人A)が他の共同相続人または包括受遺者(ここでは相続人Bとする)に対して、債務を負担する(代償金、その他の不動産などの財産を交付することによって清算する)分割の方法をいいます。

1. 代償分割の考え方

代償分割は次の2つの段階を経て行われることになります。

①被相続人から相続人Aが現物の財産を取得し、その代わりに相続人Bに対する債務を負担する(図1)。

②相続人Aが相続人Bに債務を弁済する。

この場合、債務履行のための手段として、金銭によって履行するのか、相続人Aの固有の不動産によって履行するのか、という選択肢が出てきます。

後者の、「相続人Aの固有の不動産によって履行する」を選択した場合は所得税基本通達38-7(2)*により、相続人Bは債務の履行としてその時の価額により相続人Aの固有の不

動産である土地を取得したこととなり、相続人Aはその時の価額により不動産(土地)を譲渡したことになります。相続人Aが譲渡の対価として取得するのは、代償分割により負担した債務の免除という経済的利益ということになります(図2)。

* 所得税基本通達38-7 遺産の代償分割に係る資産の取得費については、次による。(昭52直資3-14、直所3-22追加)

- (1) 代償分割により負担した債務に相当する金額は、当該債務を負担した者が当該代償分割に係る相続により取得した資産の取得費には算入されない。
- (2) 代償分割により債務を負担した者から当該債務の履行として取得した資産は、その履行があった時においてその時の価額により取得したこととなる。

2. 不動産を対象として 代償分割を行う場合の 対象となる不動産の評価

不動産の評価方法は①公示価格、

②固定資産税評価額、③相続税評価額(路線価)などさまざまな評価方法があります。

どの評価方法を採用するかによって評価額は異なりますので、その結果として最終的に取得することができる代償金の額は、大きく異なってきます。金銭面で気を付けなければならない点がありますが、当事者間で合意ができれば、不動産の評価額をどのようにするかは当事者の自由です。そのため、前記の評価額以外の評価額を不動産の評価額とすることも可能です。当事者間で合意が形成できない場合には、調停を申し立てて裁判所で話し合いをしたり、それでも合意できない場合には審判を申し立てることになりますが、そこで裁判所

が指定した不動産鑑定士による鑑定評価を行うこととなります。

3. 代償債務の交付に関する 所得税(相続人A)

代償分割により他の相続人に対する代償債務を負担する人(相続人A)が、代償財産として金銭以外の資産(固有の不動産など。ここでは土地)を交付した場合には、遺産の代償分割により負担した債務を履行するための資産の移転となり、その履行した人(相続人A)については、その履行の時における時価によりその資産を譲渡したことになり、譲渡所得課税の対象となります(所得税法33条1項、所得税基本通達33-1の5)。

4. 債務の履行により 不動産を取得した場合 (相続人B)

相続による取得では課税されない不動産取得税ですが、相続人Bが相

続人Aの債務の履行により不動産(土地)を取得した場合は、不動産取得税(課税標準額×税率)が課されます。課税標準額は固定資産税評価額となります。この場合の税率は、標準税率4%です。ただし、土地および住宅については、平成18年4月1日～令和6年3月31日の間は3%です。

5. 代償分割で取得した 当該資産を譲渡した場合 (相続人B)

次に、相続人Bがこの代償分割で取得した不動産(土地)を換価のため、譲渡した場合は、譲渡所得課税の対象となります(所得税法33条1項)。

この場合の譲渡所得の計算におけ

る当該資産の取得費は、当該資産の交付を受けた時(履行があった時)の時価によるものとされます(所得税基本通達38-7(2))。

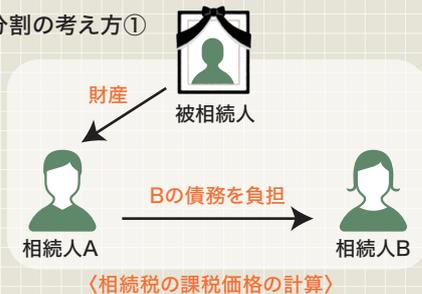
6. 多すぎる代償金は 贈与税の対象に

代償分割による方法で相続人から代償財産を受領した場合には、相続税の課税対象になることはあっても、原則として贈与税が課税されることはありません。ただし、代償財産の額が、代償財産を支払う相続人が取得した遺産の適正な評価額に照らして多すぎる場合(法定相続分以上になるなど)には、贈与税が課税される可能性がありますので注意が必要です。

表：遺産分割の種類

| 現物分割 | 代償分割 | 換価分割 |
|--|---|---|
| 相続財産を、現物そのままの形で「自宅は長男、預貯金は次男」というように、各相続人に分配する方法。 | 特定の相続人がいったん「現物の遺産」を相続し、その代わりに、本来の相続分を超えた分(超過分)を、他の相続人に金銭などで支払う方法。 | 分割対象の「相続財産現物」を第三者に売却し、売却代金を相続人間で分割する方法。 |

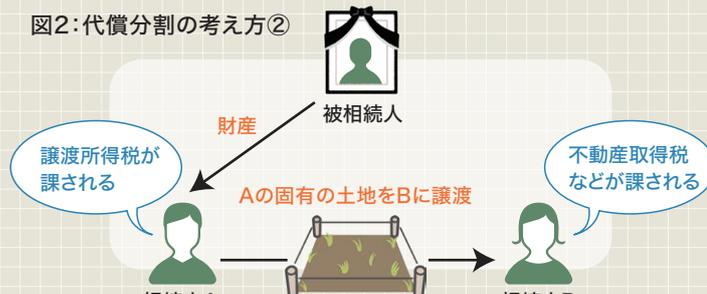
図1：代償分割の考え方①



A: 相続した財産の価額 - 代償金の価額

B: 代償金以外に相続した財産があればその価額 + 代償金の価額

図2：代償分割の考え方②



Aは代償分割によって負担した債務を免除

👉 今回のポイント

- 代償分割は現金以外の資産(不動産など)でもできる。
- 代償分割により取得した資産は、その履行があった時の価額により取得したこととなる。
- 当事者間で合意ができれば、不動産の評価額をどのようにするかは当事者の自由である。
- 現金以外で代償分割する場合は、相続人Aには「譲渡所得税」が課される。また、譲受人である相続人Bには「不動産取得税」なども課される。
- 代償分割では、原則として贈与税が課税されることはないが、例外もあるので注意が必要。



Vol.58

4つのタイプから考える、 管理会社の経営戦略①

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。



先代から会社を引き継ぎ2年が経過しました。仲介事業は以前よりも売上げが減少しており、管理戸数は横ばいですが、800室管理しているおかげで雇用の維持もできています。ただ、長年勤めている古参の社員がいることで、安定している反面、なかなか新しいことにチャレンジする勢がありません。社長の私がトップダウンで進めることもできないことはないのですが、なかなか古参の社員の腰も重く、動きが鈍い状況です。何かよい手立てがあれば教えてください。

Answer

現在の自社のポジションを客観的に捉えて、どの方向に進むべきかを、まずは経営者が明確に決めてください。今いるポジションと向かうべき方向にズレが生じている場合には、会社のビジョンを明確に打ち出していく必要があります。

自社でオリジナルブランドと商品作りを推進する場合と、外部のブランド(フランチャイズ)や商品を利用する方法があり、それぞれに特徴があります。自社の個性を見極めながら、進むべき方向を改めて考えてみましょう。

はじめに

管理会社は、売上げのほとんどを管理料などのストック収入が占めるため、仲介事業とは収益モデルが異なり、経営が安定しやすいのが特徴です。その一方、従業員が安定思考に陥りやすいことと、バックヤード業務の比率が高いため、従業員の競争意識が弱くなる傾向があるのも事実です。人口減少により仲介の取り扱い件数が以前ほど伸びにくい市場で、ストック事業にウエイトを置くこと

は正しいでしょう。ただ、会社として目指すべき方向を明確にしなければ、本来は同じベクトルに向くべき従業員のリソースや意識も分散してしまいます。その結果、なかなか業績があがりにくいということが生じます。管理獲得は、全国的にも意識が向けられている昨今、どのような経営戦略でライバルの管理会社と戦うべきかを考えておかなければなりません。

そこで、今自社がいる場所と目指すべき方向を、4つのタイプに分けて考えてみましょう。

A 独自ブランド構築タイプ (革新系)

自社のリソースを活用して、フランチャイズや他社の仕組みに依存せず、自社独自ブランドを構築してライバルと差別化をするタイプ。自社での経験や組織知*を活かし、独自の商品やサービスを創り出す能力にも優れています。自社でブランドや商品を構築するためには、経営者のリーダーシップが問われるのですが、それを支える右腕の存在が極めて重

要となります。

ベンチマークとされる企業であり、自ら作り出した商品をさらにBtoB向けに売り出し、事業の多角化が進められ、新たなビジネスモデルを展開します。

* 組織全体で共有する知識やノウハウ等。

B 他社ブランド活用タイプ (革新系)

積極的に社外のベンチマークへ参加して、フランチャイズや他社のサービス・仕組みを積極的に活用するタイプ。自社にまだリソースがない場合は、お金を出してノウハウを得るこの方法は、とにかくスピードを重視したい場合には良いでしょう。先々、Aタイプを目指す場合でも、視野を広げ、さまざまなことを試すことができます。ただ、小さな商圏内では差別化は図れますが、少し商圏を広げた場合、同様のサービスやブランドを提供する会社とバッティングすることもあります。

まずは従業員みずからが他社を知ることによって自社の問題に気づくことができ、内的動機付けを与えるのにも良い機会となります。

C 独自ブランド保持タイプ (保守系)

先代から引き継いだ看板を守りながら、独自の手法で業務に取り組むものの、外部との接点が少ないため成長スピードが上がらないタイプ。地域密着で長年営業をしているものの、なかなか思うように現状以上のやり方や新しいブランドを構築できないという悩みを抱えがちです。

情報収集に関するアンテナが伸びていないことで、自社のポジションを

把握できていないことが、このタイプには多いのではないのでしょうか。

地域で長年ブランドを構築していた経験があるため、過去の成功事例に引っ張られやすいのですが、時代の変化を敏感に察知し、行動に移すことができれば機会損失を起こしにくくなります。

D 他社ブランド依存タイプ (保守系)

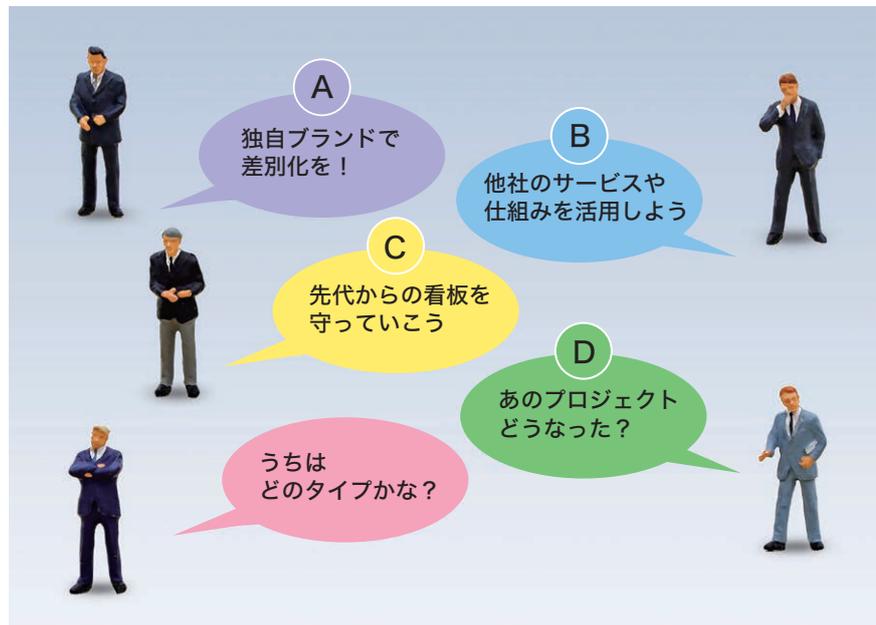
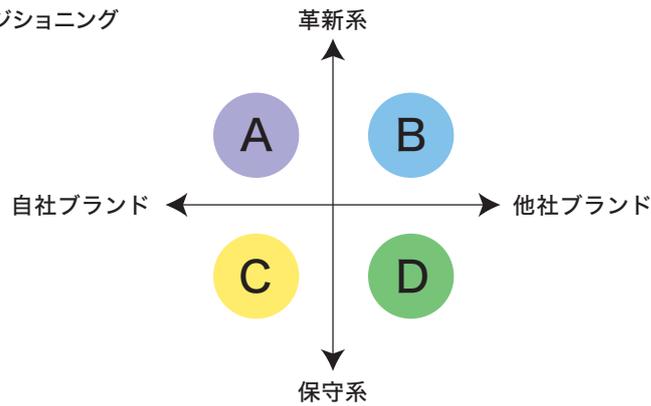
フランチャイズなどに加盟しているものの、社内の行動力がイマイチ上がらず、新しいチャレンジを実行できないタイプ。情報を収集できる機会はあるものの、良い事例を社内で実行

にうつすことができず、プロジェクトはいつも中途半端で終わってしまいがちです。成長意欲のある右腕や、大きな改善を遂行するスタッフが存在していないことも問題です。

若手をプロジェクトリーダーにするなどの、思い切った行動を起こさない限り、なかなか保守的な現状を打破することはできません。

4つのタイプをみて、今自社が築くべきタイプと、目指すべきタイプのイメージができたでしょうか。次回は、もう1つ重要な管理会社が目指すべきタイプ「量」と「質」について触れていきたいと思います。

4つのポジショニング





労務 相談

Vol.14

企業における管理職と 労基法上の管理監督者の違い

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・アリジェンス)に従事する。



弊社では部長、課長、係長を管理職としております。管理職社員については、労働時間管理を行っていないことから、時間外・休日労働を行った場合でも割増賃金は支給していませんが、法令上問題がありますでしょうか。

Answer

労基法で定めている労働時間規制(時間外・休日割増賃金支給)の対象外となる「管理監督者」とは、「労働条件の決定その他労務管理について経営者と一体的な立場にある者」とされていることから、課長、係長であっても労務管理上の職務、権限を有していない場合は、管理監督者に該当せず、割増賃金の支給対象となります。

はじめに

労働基準法(以下、労基法)第41条では、「事業の種類にかかわらず監督もしくは管理の地位にある者(以下、管理監督者)については、労働時間、休憩及び休日に関する規定は適用しない」としていることから、労基法に定める管理監督者であれば、労働時間規制の対象外となり、時間外・休日割増賃金も支給対象外となりますが、管理職の地位にある者すべてが管理監督者に該当するわけではありません。

管理監督者の判断要素

管理監督者とは、労働条件の決定その他労務管理について経営者

と一体的な立場にある者の意であり、名称にとらわれず、実態に即して判断すべきものとされております。また、労働時間、休憩、休日等に関する規制の枠を超えて活動することが要請されざるを得ない、重要な職務と責任を有し、現実の勤務態様も、労働時間等の規制になじまないような立場にある者に限るとされており、具体的には以下の要素を総合的に考慮のうえ該当性を判断するものとなります。

①職務と責任

労働条件の決定その他労務管理について、経営者と一体的な立場にあることから、労働時間等の規制の枠を超えて活動せざるを得ない重要な職務・役割を有していなければなりません。また、経営者と一体的な立場にあるというためには、経営者から重要な責任と権限を委ねられている必要があります。自らの裁量で行使できる権限が少ない、多くの事項について上司に決裁を仰ぐ、また上司の命令を部下に伝達するだけに過ぎないような場合、管理監督者性を否定される方向に働きます。

②勤務態様

②勤務態様

時を選ばず経営上の判断や対応が要請され、労務管理においても一般労働者と異なる立場にあることから、勤務態様について

て厳格に管理されている場合、管理監督者性を否定される方向に働きます。

③賃金等の待遇

その職務の重要性から、定期給与、賞与、その他の待遇において、一般労働者と比較して相応の待遇がなされている必要があります。一般労働者が一定の時間外労働を実施した際、年取等で容易に逆転されるような賃金水準である場合、管理監督者性を否定される方向に働きます。

賃金控除の可否

遅刻・早退・欠勤・休業等が発生した際、賃金控除を行うことが管理監督者性を否定するものとなるのか、問題になります。

①遅刻・早退控除の可否

遅刻・早退を理由に賃金控除を行った場合、出退勤時刻を自ら決定する権利、つまり労働時間に対する裁量がないものと判断される場合があります。遅刻・早退控除の有無を考慮する裁判例が散見されますので、遅刻・早退控除は行うべきではありません。

②欠勤・休職控除の可否

管理監督者は「労働時間・休憩・休日」の規定が適用されませんが、出勤の義務まで免除されているとは言い難いことから、欠勤等が発生した場合には、原則として賃金控除することが可能です。ただし、休日労働を行った場合でも休日割増賃金を支給しなくてよいことを考慮すると、数日の欠勤が発生したから

とって直ちに控除するというのも不合理ですので、長期欠勤や休職・休業が発生した場合に限り、賃金控除を行うべきものと考えます。

適用される措置と除外される措置

①割増賃金

「労働時間、休憩、休日」に関する労基法の規定が適用除外されることから、時間外・休日労働を行ったとしても割増賃金を支給する必要はありませんが、深夜割増に関する規定は除外されていないため、深夜勤務における労働時間把握は必要となります。また、振替休日や代替休日（代休）といった措置についても適用する義務はなく、休日の振り替えを行わなかったとしても割増賃金を支給する必要はありません。

②休暇、休業

「休暇、休業」に関する規定は除外されないことから、年次有給休暇を付与する必要があります。また、付与日数が年10日以上である者を対象とした年5日以上の取得義務の対象にもなります。子の看護・介護休暇、産前産後休業および育児介護休業についても適用されます。

③育児・介護のための措置

「労働時間、休憩」に関する規定が適用除外となることから、育児・介護のための短時間勤務制度、所定外労働の免除、時間外労働の制限および育児時間については、認める必要はありません。

んが、深夜業の制限については、請求があれば認める必要があります。

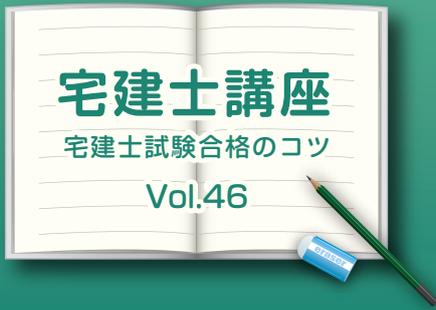
④健康確保のための措置

一般職のように日々の始業・終業時刻を適正に把握する必要はありませんが、健康管理を目的とした「労働時間の状況の把握」が求められます。労働時間の状況の把握とは、労働者の健康確保措置を適切に実施する観点から、労働者がいかなる時間帯にどの程度の時間、労務を提供し得る状態にあったかを把握するものであり、原則として、タイムカード、PC等の使用時間(ログインからログアウトまでの時間)等の客観的な記録により、労働日ごとの出退勤・入退室時刻等を把握する必要があります。

おわりに

前述のとおり、労基法上の管理監督者は一部の管理職に限定されますが、各企業が独自の解釈により自社の管理職に適用している実態が見受けられます。これに対し、当事者である管理職社員から非該当性(未払い賃金、時効3年)について訴えられた場合、多くの企業で該当性を否定されるものと思われるので、十分な労務管理上の役割・権限を付与し、その地位に相応しい処遇に改善するなど、対象範囲の見直しが求められます。





宅建業法

～免許の手続き～

宅建業の免許に関する問題は、本試験において毎年2問程度出題されます。今回学習するのは、免許の手続きに関する基礎知識です。合格するためには、絶対に押さえておかなければならない論点です。内容的には難しくないのですが、しっかりとマスターしてください。

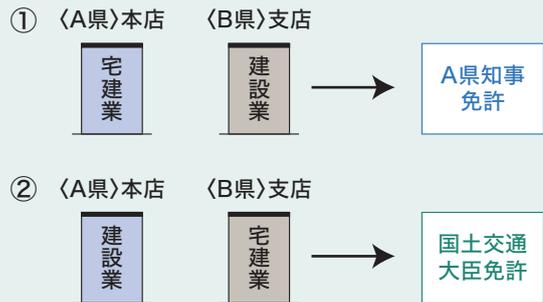
1. 免許の種類

宅地建物取引業の免許には、都道府県知事免許と国土交通大臣免許とがあり、両者の区別は、事務所の設置場所で決まります。なお、国土交通大臣の免許を申請する場合は、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して行います。

都道府県知事免許 → 1つの都道府県の区域内のみに事務所
 国土交通大臣免許 → 2つ以上の都道府県の区域内に事務所

ここでいう「事務所」は、そこで宅建業を営んでいることが当然の前提となります。たとえば、本業が建設業の会社で、一部の支店のみで宅建業を営んでいる場合、建設業しか行っていない支店は宅建業法上の「事務所」ではありません。しかし、このような会社でも本店は、常に「事務所」として扱われます。

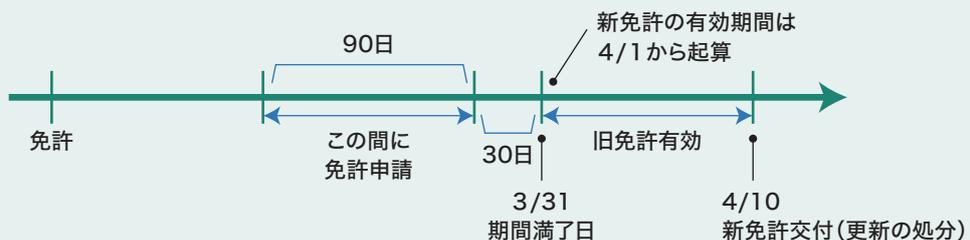
なお、免許の種類は、事務所の数で決まるわけではないことに注意してください。たとえば、事務所が3つあったとしても、それがすべて同じ都道府県内にあれば都道府県知事免許ですし、事務所が2つしかなくても、その2つがそれぞれ別の都道府県に設置されていれば国土交通大臣免許になります。



2. 免許の有効期間と更新

| | |
|------|---------------------------------|
| 有効期間 | 5年 |
| 更新 | 有効期間満了の日の90日前から30日前までに免許の申請書を提出 |

従前の免許の有効期間の満了日まで、更新申請についての処分がなされないときは、その処分がなされるまで従前の免許は有効です。この場合、免許の更新がなされたら、その新免許の有効期間は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算されます。



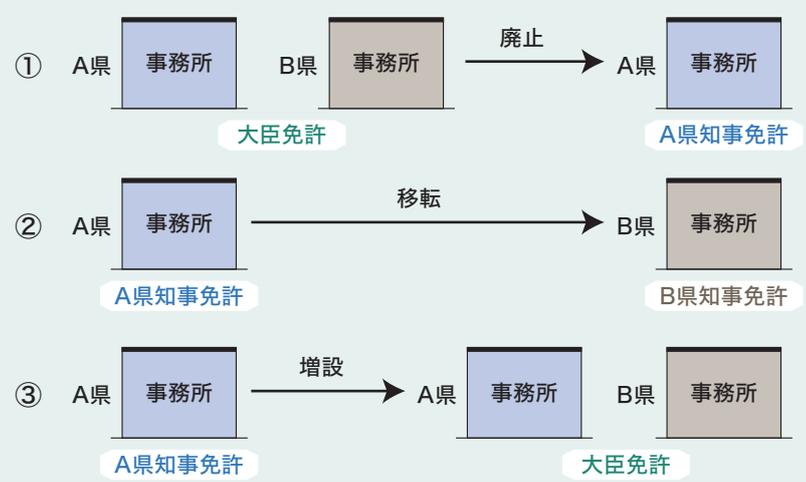


植杉 伸介

宅建士・行政書士・マンション管理士、管理業務主任者試験などの講師を35年以上務める。著書に『マンガはじめてマンション管理士・管理業務主任者』（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. 免許換え

免許を受けた後に、事務所の増設・廃止・移転などがあり、免許を受けるべき者(免許権者)が変更になった場合は、免許換えが必要となります。免許換えには、次の3つのパターンがあります。



免許換えにより取得した免許は、まったく新規に免許を受けた場合と同じと考えてください。したがって、免許換えによる免許の有効期間は、新免許交付の日から5年です。

知事免許に免許換えをする場合は、その知事に直接申請書を提出しますが、大臣免許に免許換えする場合は、主たる事務所(本店)の所在地を管轄する知事を経由して大臣に申請書が提出されます。

論点の確認と知識の定着を

問題を解いてみよう！

【Q1】 甲県に本店を、乙県に支店をそれぞれ有するA社が、乙県の支店でのみ宅地建物取引業を営もうとするときは、A社は、乙県知事の免許を受けなければならない。(H19 問33)

【Q2】 宅地建物取引業者E(乙県知事免許)は、乙県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。(R2 問26)

👉 こう考えよう! <解答と解き方>

Answer 1
✗

【解説】 本店は、常に宅建業法上の事務所に該当します。したがって、A社は甲県と乙県に事務所を有することになるので、国土交通大臣の免許を受けなければなりません。

Answer 2
✗

【解説】 事務所の数が2以上であっても、それがすべて乙県内にある以上、乙県知事の免許でなければなりません。



不動産 トラブル

事例と対処法

事例から対処法と防止法を探る

Vol.19

店舗の借主が目的の営業ができず 貸主・媒介業者に 損害賠償を求めるトラブル

事業用の建物賃貸借において、建築基準法や消防法等の規制により、建物を借主の目的の事業に使用することができずトラブルになるケースがみられます。媒介に際しては、建築基準法等に関して建物を借主の事業に使用できるかについての調査は、原則借主自身が行う必要があることについて、借主にアドバイスしておくことが重要です。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉 居抜き店舗の借主の飲食店営業が 消防法令等によりできなかった

〈事案の概要〉

借主Aは、貸主Bより、マンション1階の本件店舗(居抜き店舗:厨房設備として、製氷機、食洗器、IHヒーター、冷蔵庫、電子レンジ等がある)を、媒介業者Cの媒介により賃借した。

Aは本件店舗の内装工事を行い、消防法関連の届出を管轄消防署に提出したところ、消防署から、消防法に抵触するとして、排気ダクトの交換、防火装置の設置等の是正を受けた。

しかし、排気ダクトの交換をすると、既存の厨房スペースの天井高が2.1m未満となり建築基準法令に違反することから、Aは本件店舗での飲食店営業は不可能と判断して契約を解除し、BおよびCに対して、飲食店店舗として使用できない絶対的違法物件を賃貸・媒介をした過失責任があるとして、内装工事費用等35万円余、逸失利益7カ月分473万円余、計509万円余を求める本件訴訟を提起した。

一審(東京地判 令3・3・18)はAの請求を棄却、控訴審(東京高判 令3・9・15)も、「BおよびCに情報提供義務または説明義務違反による不法行為は認められない」としてAの請求を棄却した。

借主Aの主張

〈貸主Bの責任〉

居抜き店舗の契約であるから、Bは本件店舗で飲食店営業ができることを保証していたもので、Aに対し適法な物件として使用収益させる債務を負っていた。

〈媒介業者Cの責任〉

媒介業者Cは宅建業のほか、建設業を営んでおり、消防法令・建築基準法の専門家であることから、信義則上および宅建業法上の説明義務違反がある。

裁判所(東京高判 令3・9・15)の棄却理由

- ・居抜き店舗の現状の設備の性能が借主の営業形態に合致し、利用できるかについては、法令上の制限の有無を含め、原則として借主自身が契約締結にあたり調査すべきもの。
- ・居抜き店舗として借主を募集し賃貸したからといって、本件店舗がAの営業形態に適合することをBが保証したとはいえない。
- ・かねてからの本件店舗の営業において、消防法上の問題指摘はなかったし、重要事項説明において「用途によって法令の制限を受けることがあり、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になる」と説明がされていたことから、本件店舗でAの営業が可能かは、どの程度の設備が適切かを具体的に知るAが法令上の制限も含めて調査すべき。

01

借主の事業に 建物が使用できない トラブル回避のために

賃貸借する建物が、借主の目的の事業に使用できるかについての調査は、原則、建物の設備の状況や法令上の制限の有無を含めて、建物を使用する借主自身が調査し、賃貸借契約を締結するかどうかの判断をする必要があります。

しかし、本件のように、借主がその調査を行わずに契約を締結してしまい、改装工事を行ったが消防法等の規制によって建物を使用することができず、契約を解除して生じた損害を貸主・媒介業者に裁判で求めるという事案が最近よくみられます*。その要因としては、借主が「①建物の設備の状況や法令上の制限により、建物が借主の事業に使用できない場合があることを認識していない、②建物が借主の事業に使用できない場合、媒介業者や貸主より説明がされるものと誤解(期待)をしている」ことなどが考えられます。

このようなトラブルに巻き込まれないために、事業用建物賃貸借の媒介に際しては、「賃貸借する建物が借主が目的とする事業に使用できるかに関し、その建物の設備で足りるか、建築基準法や消防法等の規定上問題がないか等については、具体的に使用内容を知る借主自身が、専門家に依頼して調査・確認する必要があること(宅建業者の通常の調査の範囲外であること)」を借主にアドバイスし、また、重要事項説明の際にも説明し、借主がその確認をした上で、契約締結を行うようにする必要があります。

* 東京地判R3・4・12(ペットショップ目的、媒介業者への請求棄却)、東京地判R3・3・26(飲食店目的、貸主・媒介業者への請求棄却)他

重要事項説明書の記載・説明のポイント

売買の媒介の場合と同様、賃貸借の媒介においても、借主の目的の事業と建物使用に関する「用途地域、都市計画区域・市街化調整区域、条例等」の調査は、宅建業者が通常行う調査であり、必須の調査事項です。借主の建物使用に影響があると思われる制限等がある場合には、記載説明を行い、借主に、借主の使用目的に支障がないかについて確認をしておきます。

●法令に基づく制限の概要

| | | |
|--------------|-------------|---------------|
| 1. 新住宅市街地開発法 | 2. 新都市基盤整備法 | 3. 流通業務市街地整備法 |
|--------------|-------------|---------------|

※住宅・店舗・事務所・倉庫その他の用途によって、別に法令の制限等を受けることがあります。その場合には、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要となりますので、あらかじめご承知おきください。

重要!

事業用建物賃貸借の重要事項説明において、借主の目的の事業と建物使用に関する建築基準法・消防法・風営法等、その他の法令の制限に関する調査は、借主が行う必要がある旨の説明・借主理解の確認は、特に重要なポイントです。

●用途その他の利用の制限に関する事項

| | | | |
|------|---|----------|--|
| 制限項目 | 1 | 用途制限 | |
| | 2 | 使用目的 | |
| | 3 | 改修工事等の制限 | |

マンションの場合、「管理規約等における専有部分の用途・利用の制限」に関する説明は、事業用建物賃貸借の媒介においても宅建業法規定の説明事項です。また、管理規約等に、用途・使用が禁止と具体的に記載がない場合においても、管理組合より、マンションの住環境に悪影響を及ぼす等の理由から、その使用を拒まれてしまう(内装工事が認められない)場合がありますので、媒介実務においては、管理規約等の確認だけでなく、管理組合に借主の使用方法を詳細に明示し、その使用が可能である旨の確認をとっておくことが必要です。

02

媒介業者が通常行う 調査のポイント

事業用建物賃貸借の重要事項説明において、宅建業法35条で例示の法令に基づく制限が「新住宅市街地開発法、新都市基盤整備法、流通業務市街地整備法」のため、宅建業者が通常の調査として行うべき用途地域等の調査を漏らしてしまい、結果、借主が建物を目的の事業に使用できず、調査説明義務違反による賠償責任を負うことになった事例もときどき見られます。

借主の目的の事業と建物の使用に関する公法規制等の調査は、賃貸の媒介においても、売買の媒介の場合と同様の調査が必要であることの認識漏れがないように願います。

<調査確認が必要な項目例>

- ・公法規制:用途地域、都市計画区域、市街化調整区域、条例
- ・区分所有建物の場合:マンション管理規約等による制限
- ・その他:媒介業者が借主の建物の使用に影響がある事項を知っていた場合はその事項 など

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産鑑定士

中戸 康文

一般財団法人不動産適正取引推進機構(RETIO)は、「不動産取引に関する紛争の未然防止と迅速な解決の推進」を目的に、1984(昭和59)年財団法人として設立。不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、これらの成果を機関誌『RETIO』やホームページなどによって情報提供している。HP: <https://www.retio.or.jp/>



物件調査のノウハウ Vol.46

売買重要事項の調査説明 ～現地照合確認調査編⑥～

中高層の共同住宅の 売買重要事項の調査の仕方

共同住宅の建築を目的とする不動産売買における重要事項調査においては、宅建業法に定められた法令以外にも、契約内容不適合に該当するものがあるかどうかの調査が大切になります。本節では、一般住宅地の取引とは異なり、見落とすと重大なトラブルになると思われる中高層建築物の調査ポイントを述べます。

中高層の 共同住宅建築の 法令制限のポイント

買主が共同住宅を計画している際は、役所の建築確認の担当課で、「ワンルームマンションの建築規制はありますか」「中高層建築物の建築規制はありますか」と、ストレートに質問をします。ワンルーム形式の建築規制では、「1住戸の床面積は29㎡以下、住戸が6戸以上の建築物」として、駐輪場の台数規制をしている行政もありますが、この規制は、市区町村ごとに異なります。一方、建築基準法では、「日影による中高層建築物の高さの制限」において、「中高層建築物」の定義は、①軒の高さが7mを超える建築物、②建築物の地階を除く階数が3以上の建築物、③高さが10mを超える建築物と定めています。これらの「中高層建築物の紛争の予防と調整に関する条例」等による建築規制がある場合、その主な内容は、①規制対象に該当する建物の定義、②事前に、建築計画の概要を記載した標識の設置、③周辺住民への建築計画の説明、④周辺住民の範囲、⑤周辺住民に説明をする説明図書、⑥テレビ放送の受信障害などについて、詳細な項目を定

めています。このような法規制がある場合は、確認申請までに長期の調整日数が求められ、建築の工期に直接影響を与えるため、法規制の内容を示す概要書類の入手が大切です。

一方、これらの建築規制の方法では、「条例」と「指導」とでは取扱いがまったく違い、「指導」は、「あくまでもお願い」とどまるため、「指導を無視して住宅戸数を増やしたい」という買主には、「指導要綱は、将来、条例として法規制される可能性があるため、指導要綱に従わずに建築はできますが、将来、法令制限に適合しない不適合建築物になる可能性があります」との説明が必要です。

駐車場・駐輪場・ ゴミ置き場等の設置義務

建築物の建築の際の計画戸数により、駐輪場の台数の設置義務を定める市区町村があります。その際は、駐輪場のスペースの寸法についても詳細に定めている場合があります。

また、共同住宅の建築物の延べ床面積が一定規模以上の場合に、駐車場の台数を確保する義務を定めた「駐車場附置義務条例」を定めている市区町村もあります(ポイント1)。

そのほか、ゴミ集積所の設置義務を定めている市区町村も数多くあるので、注意が必要です(ポイント2)。

水道管本管からの 取出し口径変更に 開発負担金

前面道路内の「水道管本管の口径」、道路から敷地内に取り出されている「取出し口径」の情報は大切です。例えば、前面道路の本管が50mmの場合、75mm程度の大きな口径を必要とするような大規模な共同住宅の計画の場合には、50mmでは足りません。本管の口径をもっと大きなものにする必要があります。たとえば、メーターが75mmの場合の局納金は737万円必要、40戸の共同住宅は、10戸を市が負担して、30戸×30万円の合計900万円の開発負担金を必要とするなど、行政によって異なりますが、多額の費用が発生します。これらの費用の一覧表を取得して、重要事項としてしっかり説明をすることが大切です。

文化財包蔵地内で 掘削届が必要

建築予定地が文化財包蔵地内にある場合は、文化財保護法第93条に

よる掘削届出が義務付けられていますが、一般住宅の建築で地面の下を深く掘り下げようとする工事ではない場合は、試掘調査をせずに、「慎重工事」とされることが多くあります。しかし、共同住宅の建築の際は、一般住宅と比較して、基礎工事の際に地面を深く掘削することとなるため、ほとんどの建築の際に、「試掘調査」が必要となります。この試掘調査にかかる費用は行政が負担してくれますが、掘削作業の際に障害物が発見された場合の撤去費用は、地権者の負担となるため、重要な説明事項となります。建築用地が文化財包蔵地内に所在する場合は、この文化財包蔵地内において、「過去の試掘調査記録の有無」「試掘調査の経緯や期間はどうか」について、聞き取り調査をすることが大切です。その土地で「いつから工事に着工することができるか

という目安」になるでしょう。

旧建物の浄化槽の届出記録の有無の調査

現況が更地であっても、地中にあった浄化槽が撤去されているとは限りません。浄化槽が地中埋設物として残置されていれば、撤去費用が別途、必要になります。そこで、過去に浄化槽を使用していたかどうかを調べる必要があります。一般に、浄化槽を設置する場合は「浄化槽設置届出」を提出しています。まず第一に、環境衛生の担当課で、「浄化槽設置届出の記録はありますか」と聞き取りをします。第二に、法務局で、「閉鎖建物の登記事項証明書」を申請し、「新築年月日」を確認します。第三に、下水道維持管理の担当課に行き、「下水道の供用開始時期の年月日」を確認します。

「下水道供用開始時期が新築年月

日より古い場合は、「旧建物は本下水」であり、「下水道供用開始時期が新築年月日より新しい場合は」、「浄化槽使用の建物」と、おおむね推定することができます。最後に、売主に対して、「浄化槽の撤去の際は、全撤去か、上半分のみ半撤去か」を告知してもらいます。売主が「知らない」場合は、「浄化槽は、地下に埋設されたまま」という前提での取引を行い、重要事項説明をします。

その他、共同住宅の建築では、「路地状部分の長さと同幅員による建築制限」「敷地周囲の空地距離の制限」「延べ床面積による接道距離の制限」「延べ床面積による避難空地距離制限」などを定めている市区町村もありますので、建築確認担当課で、「建築基準法の制限のほかには、建築規制はないですか」と聞き取りをすることがポイントです。

ポイント1

1棟の中高層共同住宅の売買の際は、通常の一般住宅の売買重要事項とは異なり、法規制も数多く追加されます。駐車場附置義務条例に基づいて、駐車場台数の制限を受ける場合があります。



ポイント2

共同住宅の建築条例などにより、ゴミ置き場の設置義務などを定められている場合があります。



不動産コンサルタント
津村 重行

三井のリハウス勤務を経て有限会社津村事務所設立。2001年有限会社エスクローツムラに社名変更。消費者保護を目的とした不動産売買取引の物件調査を主な事業とし、不動産取引におけるトラブルリスク回避を目的に、宅建業法のグレーゾーン解消のための開発文書の発表を行い、研修セミナーや執筆活動等により普及活動を行う。著書に『不動産物件調査入門 実務編』『不動産物件調査入門 取引直前編』(ともに住宅新報出版)など。

Initiate Member

新入会員名簿

令和8年度4万社達成を目指します!

[令和4年11月]

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 | |
|------|---------|----------------------|-------------|
| 北海道 | 札幌市 | 株式会社 ウタリ | |
| | 札幌市 | 圓家 株式会社 | |
| | 函館市 | 有限会社 サンレイ | |
| 岩手県 | 北上市 | 株式会社 すむべ | |
| 宮城県 | 石巻市 | ウインズホーム 株式会社 | |
| | 仙台市 | 株式会社 エスエスプランニング | |
| | 仙台市 | 株式会社 杜紅 | |
| 秋田県 | 秋田市 | 株式会社 このまち | |
| 福島県 | 郡山市 | 株式会社 エース企画 | |
| 茨城県 | 潮来市 | 株式会社 TSエステート | |
| | 水戸市 | 株式会社 ワンズ・ワンハウス | |
| 栃木県 | 足利市 | 株式会社 bow-estate | |
| 群馬県 | 前橋市 | SIBUSAWA STYLE 株式会社 | |
| 埼玉県 | 蓮田市 | 株式会社 アドヴァン | |
| | 川口市 | MGオフィス | |
| | 所沢市 | LIC 株式会社 | |
| | 日高市 | 十字企画 | |
| | 飯能市 | 株式会社 ハンモク | |
| | 川越市 | 有限会社 ファースト商事 | |
| 千葉県 | 習志野市 | エムアンドエム企画 株式会社 | |
| | 市川市 | 株式会社 オービス | |
| | 千葉市 | 株式会社 KKグループ | |
| | 松戸市 | 株式会社 谷内工務店 | |
| | 船橋市 | TKホーム 株式会社 | |
| | 八千代市 | 株式会社 リビスマ | |
| | 東京都 | 葛飾区 | RCM 株式会社 |
| | | 八王子市 | 株式会社 アイトゥアイ |
| 昭島市 | | 株式会社 アキホーム | |
| 練馬区 | | 株式会社 アトラクティブカーズ | |
| 世田谷区 | | アローベア不動産 | |
| 豊島区 | | あんしん不動産 株式会社 | |
| 新宿区 | | 株式会社 イーハウス | |
| 新宿区 | | いつき不動産 株式会社 | |
| 豊島区 | | 株式会社 InVitro | |
| 目黒区 | | Wo-Men Building 株式会社 | |
| 千代田区 | | ulula | |
| 新宿区 | | 株式会社 エスクラス | |
| 千代田区 | | 株式会社 MSHアセット | |
| 新宿区 | | ALL FOR ONE 株式会社 | |
| 品川区 | | 株式会社 カムーン | |
| 町田市 | | 麒麟商事 株式会社 | |
| 新宿区 | | GROSSEL 株式会社 | |
| 港区 | | 株式会社 ココハウス | |
| 港区 | | ココ不動産 株式会社 | |
| 国分寺市 | | 株式会社 寿商レジデンス | |
| 新宿区 | | 酒井医療 株式会社 | |
| 町田市 | | 株式会社 さくら企画 | |
| 大田区 | | Savanna Japan 株式会社 | |
| 練馬区 | | C-HR 株式会社 | |
| 国立市 | | 合同会社 七宝不動産 | |
| 新宿区 | | 株式会社 ジャスティス | |
| 港区 | | 株式会社 睡蓮 | |
| 江東区 | | すなまち不動産 株式会社 | |
| 港区社 | | 360Senses 合同会社 | |
| 中野区 | | 株式会社 スリーパー | |
| 豊島区 | 株式会社 正申 | | |
| 港区 | 総建 株式会社 | | |

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 | |
|------|----------------|-------------------------|------------------|
| 東京都 | 中央区 | 大可不動産開発 株式会社 | |
| | 渋谷区 | 株式会社 中錦 | |
| | 渋谷区 | 株式会社 2Way | |
| | 千代田区 | 株式会社 ディアライフエージェンシー | |
| | 江戸川区 | DC 株式会社 | |
| | 新宿区 | 株式会社 東進グループ | |
| | 板橋区 | 株式会社 トータルプランニング | |
| | 小金井市 | トクマル産業 株式会社 | |
| | 港区 | 株式会社 ネオン | |
| | 稲城市 | 株式会社 長谷川商事 | |
| | 小平市 | 株式会社 ハレサンホーム | |
| | 台東区 | 合同会社 ひと・いき | |
| | 清瀬市 | 株式会社 ビュアフィールド | |
| | 品川区 | 株式会社 Fect | |
| | 新宿区 | 富龍商事 株式会社 | |
| | 練馬区 | フジ興業 株式会社 | |
| | 足立区 | 不動産・行政書士テラス | |
| | 渋谷区 | 株式会社 PRIDE | |
| | 新宿区 | 株式会社 Playing | |
| | 中央区 | 株式会社 ホワイト・ブレイン | |
| | 豊島区 | 株式会社 満足ち住宅 | |
| | 足立区 | みらい 株式会社 | |
| | 新宿区 | 株式会社 モモンタ | |
| | 江東区 | 株式会社 Link Room | |
| | 品川区 | 株式会社 RECLIA | |
| | 新宿区 | ワイアセット 株式会社 | |
| | 神奈川県 | 大和市 | 株式会社 伊沢工務店 |
| | | 大和市 | ダイバーシティ 株式会社 |
| | | 横浜市 | ハードプロジェクト 株式会社 |
| | | 横浜市 | 株式会社 優栄ブルーハウジング |
| 座間市 | | 合同会社 YOAKE | |
| 横浜市 | | 株式会社 横浜みらい建設 | |
| 横浜市 | | 株式会社 Lioo | |
| 川崎市 | | 株式会社 リゾートライフ | |
| 平塚市 | | 株式会社 ワンセレクトホーム | |
| 新潟県 | | 新潟市 | 株式会社 アントレ |
| | 新潟市 | 有限会社 桜井建築設計 | |
| | 見附市 | 有限会社 佐松組 | |
| | 新潟市 | 株式会社 ニュータウンホームズ | |
| 石川県 | 金沢市 | 卯月地所 | |
| 山梨県 | 甲府市 | ミスターテイク 株式会社 | |
| | 甲斐市 | 未来予想図 株式会社 | |
| 長野県 | 松本市 | 株式会社 earthcolor | |
| | 下高井郡 | 小松建設 有限会社 | |
| | 大町市 | ミヤクボ不動産 | |
| 岐阜県 | 岐阜市 | リマ不動産 | |
| 静岡県 | 静岡市 | 株式会社 O・T・A | |
| | 静岡市 | FirstGlass 株式会社 | |
| | 藤枝市 | 株式会社 富二企画 | |
| | 愛知県 | 名古屋市 | 株式会社 エイトインベストメント |
| 碧南市 | | 千寿建設 株式会社 | |
| あま市 | | なごや不動産 株式会社 | |
| 名古屋市 | | 町波不動産 株式会社 | |
| 蒲郡 | | 山八商事 株式会社 | |
| 額田郡 | | 株式会社 Remains Consulting | |
| 三重県 | | 伊勢市 | アーキリアルティ |
| 三重郡 | 株式会社 こもの不動産事務所 | | |

| 都道府県 | 市区町村 | 商号名称 |
|------|------------------|------------------------|
| 滋賀県 | 野洲市 | 株式会社 UNO |
| | 大津市 | 玖邁 株式会社 |
| 京都府 | 乙訓郡 | 株式会社 乙訓不動産 |
| 大阪府 | 大阪市 | 株式会社 アウトバランス |
| | 泉佐野市 | H.B. オフィス 株式会社 |
| | 東大阪市 | 株式会社 SR総合不動産販売 |
| | 堺市 | 株式会社 エスティーエス |
| | 富田林市 | 株式会社 エムスホーム |
| | 大阪市 | 株式会社 グリーングラス |
| | 大阪市 | 株式会社 クリエイトホーム |
| | 大阪市 | 株式会社 剛興 |
| | 守口市 | 合同会社 コトナハウジング |
| | 大阪市 | 株式会社 サイドホーム |
| | 大阪市 | 株式会社 GRホールディングス |
| | 大阪市 | 株式会社 SHIROMARU COMPANY |
| | 大阪市 | 静和 株式会社 |
| | 大阪市 | トーション建設 株式会社 |
| | 大阪市 | 株式会社 日本アシスト管理 |
| | 堺市 | HUGエナジー 株式会社 |
| | 大阪市 | 株式会社 ビークショア |
| | 大阪市 | 株式会社 FIVE-T |
| | 大阪市 | 株式会社 BASE企画 |
| | 貝塚市 | 南大阪不動産 株式会社 |
| 大阪市 | 株式会社 ミライ | |
| 大阪市 | 株式会社 MED. eye | |
| 富田林市 | ライフエステート・ワン | |
| 大阪市 | 合同会社 レクソル | |
| 兵庫県 | 神戸市 | スターエージェンシー 株式会社 |
| | 西宮市 | 株式会社 TMクリエイション |
| | 西宮市 | 株式会社 リムエステート |
| 奈良県 | 橿原市 | 株式会社 アルク |
| | 橿原市 | 株式会社 大和 |
| 大和郡 | Life Design 株式会社 | |
| 島根県 | 出雲市 | 株式会社 アイクリエイツ |
| 岡山県 | 岡山市 | 株式会社 東組 |
| | 岡山市 | 株式会社 ラフター |
| 広島県 | 庄原市 | 合同会社 グローバルK LLC |
| | 広島市 | 有限会社 正路総務センター |
| | 東広島市 | ノアエステート 合同会社 |
| | 広島市 | BLUE GRID 株式会社 |
| 徳島県 | 徳島市 | 株式会社 ナンバーエイト |
| 愛媛県 | 松山市 | 株式会社 エムエイチ |
| 高知県 | 高知市 | 合同会社 YJK |
| 福岡県 | 福岡市 | 株式会社 エージェントパートナー福岡 |
| | 福岡市 | ココステート |
| | 福岡市 | 株式会社 セントベアーネマネジメント |
| 佐賀県 | 三養基郡 | 株式会社 ウィズカーベンター |
| | 佐賀市 | 株式会社 Reverch |
| 長崎県 | 南島原市 | 株式会社 ひなた設備 |
| 熊本県 | 玉名市 | 株式会社 Ex Tech |
| | 熊本市 | 株式会社 エフコーポレーション |
| | 熊本市 | 株式会社 総合内装業TANAKA |
| | 熊本市 | 藤吉郎不動産 株式会社 |
| 宮崎県 | えびの市 | TESS Real Estate 株式会社 |
| 沖縄県 | 宜野湾市 | オキナワパティオ 株式会社 |
| | 那覇市 | 有限会社 浅海技術 |
| | 宜野湾市 | 株式会社 ラビタル |

11月末正会員: 34,976 従たる事務所: 4,058

全日本不動産協会と全日議連が合同で国交省などへ陳情

令和4年11月25日(金)、全日本不動産協会は全日本不動産政治連盟、全日本不動産政策推進議員連盟と合同で中央官庁と自民党を訪問し、令和5年度の政策・税制改正の要望書を提出しました。

全日本不動産協会からは、秋山始理事長(日政連会長)、中村裕昌全日専務理事(日政連副会長)が、全日議連からは野田聖子会長、井上信治事務局長、佐藤信秋事務局次長が参加しました。

両連盟は空き家・所有者不明土地・未利用空地の流通促進を図る政策として、1. 二地域居住等を促進する政策の実現 2. SDGs11を達成し、ストック型社会を実現するため既存物件の価値の見直し 3. 空き家・所有者不明土地・未利用空地対策の制度活用を促進 4. 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し 5. 宅地建物取引業免許の継承の5項目を要望。不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正については、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、特に「空き家の発生を抑制するための特例措置(所得税・個人住民税)」と「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(所得税・個人住民税)」など6項目を要望しました。

国土交通省の清水真人政務官は「二地域居住はテレワークで広がっており、地方創生の観点からも非常に重要であるため進めていきたい。また、既存物件や空き家については、リフォームをして長く使える住宅にすれば価値が上がるといいう住宅市場を形成するよう、努力していく」と述べました。

このほか、萩生田光一政務調査会長、金子俊平財務大臣政務官、尾身朝子総務副大臣、宮沢洋一税制調査会会長を訪れ、政策や税制改正の要望の主旨を伝え、その実現をお願いしました。



萩生田光一政務調査会長(左から4人目)に要望書を渡す秋山理事長(左から5人目)



尾身朝子総務副大臣(左から3人目)



清水真人国土交通大臣政務官(左から3人目)



宮沢洋一税制調査会会長(左から3人目)



金子俊平財務大臣政務官(左から3人目)

！ 協会からのお知らせ Information

令和4年秋の褒章

令和4年秋の褒章が10月21日(金)に閣議決定され、国土交通省は11月3日(木)に褒章受章者を発表しました。全日本不動産協会からは、及川昇一(全日本不動産協会理事)が、不動産保証協会からは坊 雅勝(不動産保証協会専務理事)が、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により黄綬褒章を受章されました。なお、恒例の国土交通省で行われる伝達式は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、中止となりました。



坊 雅勝 不動産保証協会専務理事



及川昇一 全日本不動産協会理事

地方本部の動き Activity Condition

兵庫県本部

REPORT

宅地建物取引士法定講習会を実施

兵庫県本部では、令和4年度に、同本部主催の宅地建物取引士法定講習会を全6回実施し、合計587名の方が受講されました。

講習会は、新型コロナウイルス感染症対策を講じ、兵庫県農業共済会館7F大会議室で実施。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。



講習会の様子

創立70周年・50周年記念式典・祝賀会を開催

令和4年9月9日(金)、大阪府本部は、ホテルニューオータニ大阪で創立70周年・50周年記念式典・祝賀会を開催しました。地元選出の国会議員や秋山始全日本不動産協会(総本部)理事長をはじめ、全日各都府県本部長、不動産関連団体などから約300名の来賓がありました。

堀田本部長は記念式典のあいさつで、「(70周年を機に)消費者保護と会員資質向上、社会貢献につながる公益事業に取り組んでいく」と決意を固めました。また、全日協会として2025大阪・関西万博『大阪ヘルスケアパビリオン』に出展することに触れ、「住まいの住環境、未来の健康住宅の必要性はもちろん、斬新・奇抜で“アッと驚く”ような、特に子どもたちに夢と感動を与えられる(住まいの未来形を)提示し発信していく」と強い意欲を示しました。

秋山理事長は、全日大阪のこれまでの歩みを讃えたうえで、「大阪・関西万博では、全国の全日会員が一体となって日本の未来へ力強い発信をし、サステナブルな“ミライのスマイ”の礎となることを心から願う」と思いを託しました。

その後、長きにわたって功績のあった会員への表彰があり、記念事業の一環として大阪府社会福祉協議会に寄付金25万円を贈呈。答礼として感謝状が社福協から送られました。

特別講演では映画「シン・ゴジラ」(16年公開)監督の樋口真嗣氏をゲストに招き、ゴジラシリーズの年代別特撮映像について興味深い秘話やエピソードが披露されました。樋口監督は、全日協会の2025大阪・関西万博出展プラン「ミライREBORNスマイ」のコンペ企画に協力した経緯があり、今回の講演が実現しました。

全日大阪は、1952年10月に会員400名で「大阪府支部」として創立。2012年12月に不動産保証協会、13年4月に全日本不動産協会がそれぞれ公益社団法人化しています。



秋山理事長



堀田本部長



鏡開き

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 2023年1月号
令和5年1月15日発行

重要

スキルアップ研修

eラーニングで学ぶ

New! /

不動産広告表示の規制等について



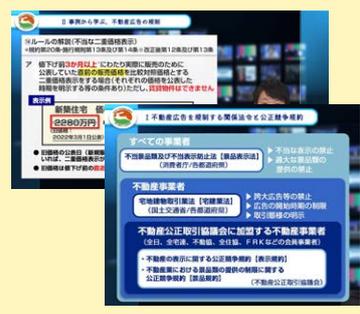
ラビーネットログイン

検索

ラビーネットのID・パスワードでログイン!



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



改正規約
についても解説!

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

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

月刊 不動産

発行所
公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

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



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

不動産のお役立ち情報

- 法務・税務・賃貸Q&A**
不動産に関する身近な質問から、起こりがちなトラブル事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。
- 行政機関からの連携・告知**
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。
- 法令改正情報**
施行された法令だけでなく、これから施行される法令にも先取りしてお伝えします。改正に伴うポイントや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。
- 不動産業界の手引**
不動産関係業までの流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産

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

