

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

2

FEBRUARY
2023

[巻頭特集1]

3年ぶりの開催！ 新年賀詞交歓会

[特集2]

令和5年度 税制改正大綱
住宅・不動産関連の主な改正項目
ー資産の移転時期に
中立的な税制の構築ー

[特集3]

注目の逆転判決
“家賃滞納に伴う追い出し条項”
にみる法の考え方

[法律相談]

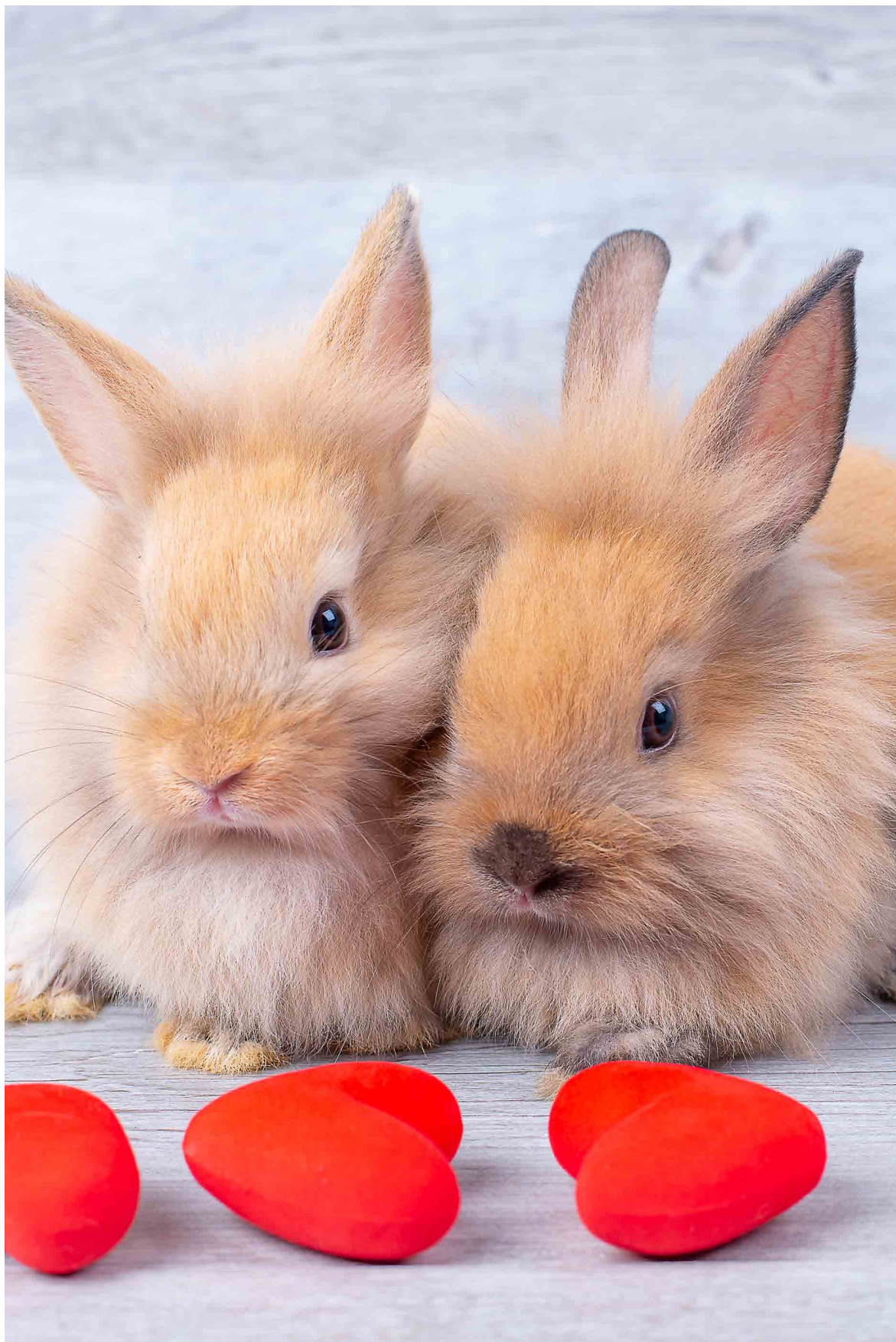
特定生産緑地の指定

[相続相談]

養子縁組について

[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②

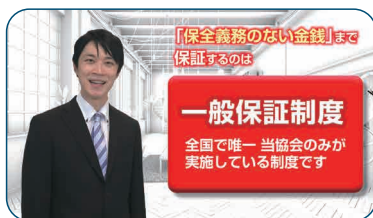


保証のお知らせ

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]



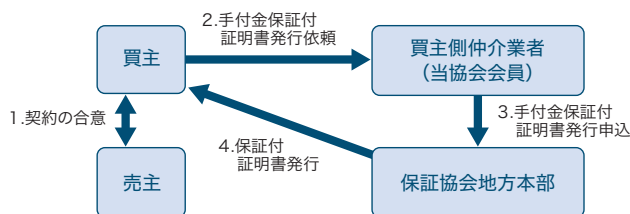
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで 消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



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8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	63,936,985円
認証	4社	4件	17,899,173円
保留	3社	3件	
裁判上の和解に基づく認証	1社	1件	4,500,000円
令和4年度認証累計	21社	21件	120,770,859円



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

検索

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。



COVER PHOTO

ライオンラビット (ドワーフ系)

ライオンのようなたてがみを持つユニークな品種。純血種はライオンヘッドと呼ばれ、ベルギーにてドワーフ系のうさぎとアンゴラなどの品種を異種交配させて誕生したといわれている。ドワーフ系のほかに垂れ耳のロップ系ライオンラビットもいる。性格はその名にそぐわず臆病で甘えん坊。寄り添う姿はバレンタインデーを満喫しているかのようである。

02 保証のお知らせ

特集1

特別リポート

04 3年ぶりの開催!新年賀詞交歓会

特集2

06 令和5年度 税制改正大綱

住宅・不動産関連の主な改正項目

—資産の移転時期に中立的な税制の構築—

特集3

注目の逆転判決

10 “家賃滞納に伴う追い出し条項” にみる法の考え方

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 特定生産緑地の指定

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14 新築した住宅に転居後、転居時まで居住した 住宅を譲渡した場合の、居住用財産の 譲渡に係る譲渡所得の3,000万円控除の取扱い

税理士 山崎 信義

<相続相談>

16 養子縁組について

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②

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 マイカー利用時の業務災害(自動車事故)対応

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 宅建士の登録の基準と宅建士証

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<進む!業界のIT化>

現地視察レポート

24 シンガポールの不動産取引

株式会社トーラス 木村 幹夫

<物件調査のノウハウ>

26 敷地境界の確認調査の仕方

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 地方本部の動き

31 NEWS FILE

巻頭特集1
特別リポート
SPECIAL REPORT



3年ぶりの開催！ 新年賀詞交歓会

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、一般社団法人全国不動産協会は、令和5年1月11日(水)、東京都本部と合同で、3年ぶりに新年賀詞交歓会を開催しました。

[日時] 令和5年1月11日(水)

17:30~19:30

[場所] ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



秋山始 全日・保証理事長



斉藤鉄夫 国土交通大臣



野田聖子 全日本不動産政策推進議員連盟会長



小池百合子 東京都知事

令和5年新年賀詞交歓会が、1月11日(水)、ホテルニューオータニにて17時半より始まりました。令和2年以来、実に3年ぶりの開催です。

冒頭、秋山始全日・保証理事長は、新年の寿ぎのあと、次のように挨拶をしました。「全日グループでは、これまで紙に頼ってきた入会手続等を、令和5年度中に電子申請に切り替えるプランを進めています。また、2050年カーボンニュートラル実現を見据えて、不動産業界には建物の省エネ性能を大幅に向上させる使命が課せられています。政府の税制優遇制度や住宅金融支援機構の融資プランにも省エネ基準に着目する方針が見て取れますので、事業者全般が強く意識すべきことだと考えています。こうした観点から、本会は『2025年大阪・関西万博』におきまして、大阪ヘルスケアパビリオンのスペシャルパートナーをつとめ、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を実現し、会員一社一社が地域に根差したまちづくりの担い手として、より一層の地域貢献を果たすきっかけと

なることを強く期待しています」。

次に、斉藤鉄夫国土交通大臣が壇上に立ち、「令和5年度税制改正においては、低未利用地の適切な利用管理を促進するための100万円控除の特例の拡充をはじめ、主要な税制の拡充延長が認められました。こうした施策を通じ、経済の好循環を支え、不動産市場の活性化を図るとともに、国民の豊かな暮らしの実現を図ってまいります」と話しました。

続いて、全日本不動産政策推進議員連盟会長をつとめる野田聖子衆議院議員と井上信治全日本不動産政策推進議員連盟事務局長が登壇し、空き家対策の特別措置法改正案を提出する旨などを述べました。

挨拶が一段落すると、坂本久全国宅地建物取引業協会連合会会長が乾杯の音頭をとり、盛大に宴が始まりました。

そして会もたけなわのころ、小池百合子東京都知事が駆け付け、「コロナに続いてウクライナ問題、エネルギー不足、さらには円安と、これでもかというようにいろいろな災難が降りか

かっていますが、わが国として、東京として、培ってきた知恵と工夫を生かしながら、より住みよい、安心安全な東京をつくってまいりたいと思います」と力強く話しました。

そのほか、松本剛明総務大臣、石井啓一公明党幹事長、下村博文元自由民主党政調会長、甘利明自由民主党税制調査会顧問、豊田俊郎国土交通副大臣など多くの国会議員、都議

会議員が新年のお祝いに訪れました。さらに、菅義偉前内閣総理大臣や浜田靖一防衛大臣をはじめ、たくさんの方々から祝電をいただき、会場では大きな拍手が起こりました。

最後に、石川康雄全日保証理事・東京都本部長の三本締めにより、令和5年新年賀詞交歓会が盛会のうちに幕を閉じました。



松本剛明 総務大臣



石井啓一 公明党幹事長



下村博文 元自由民主党政調会長



甘利明 自由民主党税制調査会顧問



豊田俊郎 国土交通副大臣



井上信治 全日本不動産政策推進議員連盟事務局長



高島直樹 自由民主党東京都支部連合会幹事長



三宅しげき 東京都議会議長



自由民主党の国会議員の方々



坂本久 全国宅地建物取引業協会連合会会長



石川康雄 全日保証理事・東京都本部長

令和5年度 税制改正大綱

住宅・不動産関連の主な改正項目

— 資産の移転時期に中立的な税制の構築 —

巻頭特集2

令和5年度の税制改正大綱が昨年12月に閣議決定されました。今回の大綱は、相続税・贈与税のあり方の見直しや所得の高い個人および法人への課税強化方針の策定が主なトピックスとなっています。これらのうち、主に資産税制に関わる箇所を中心に、課税・徴収関係の整備・適正化措置からも特筆すべきものを何点か抜粋して解説します。

東京シティ税理士事務所
税理士

辛島 正史

大学卒業後、郵政局を経て税理士に転身。参画図書に『アパート・マンション経営は株式会社ではじめなさい』『らくらく個人事業と株式会社どっちがトク?がすべてわかる本』(あさ出版)ほか多数。



1. 空き家に係る譲渡所得の 3,000万円特別控除

延長・改正

所得税

個人が被相続人居住用家屋およびその敷地等を相続して売却する際の3,000万円特別控除が、令和9年12月31日まで延長になりました。

なお、譲渡する被相続人居住用家屋の要件が緩和される一方、相続人の数に応じて特別控除額が減額される措置が追加されます。

<要件緩和>

令和6年1月1日以後の譲渡からは、譲渡の日から譲渡した年の翌年2月15日までに被相続人居住用家屋が次のいずれかを満たせば適用できます。

- ① 耐震基準に適合することとなった
- ② その全部の取壊しもしくは除却がされ、またはその全部が滅失した

<特別控除額の減額>

その被相続人居住用家屋およびその敷地等を相続取得した相続人の数が3人以上であるときは、3,000万円から2,000万円に減額になります(図表1)。

<ポイント>

従来は契約日もしくは引渡日までとされていた取壊し・耐震リフォーム要件が翌年の2月15日までに緩和されました。他方、相続人が3人以上になった場合の1人当たりの特別控除額が縮小されています。なお、ここでの相続人の数とは家屋および敷地等を相続した相続人の数であり、相続人全員の人数ではありません。

2. 低未利用土地等を譲渡した場合の100万円特別控除

延長・改正

所得税

個人が低未利用土地等を譲渡した場合の100万円特別控除の規定が、令和7年12月31日まで延長されるとともに適用要件について次の改正がありました。この改正は令和5年1月1日以後に行う譲渡から適用となります。

<利用用途>

譲渡後の利用用途がコインパーキングのときは適用されません。

<譲渡対価>

次に掲げる区域内にある低未利用土地等を譲渡する場合における譲渡対価要件が、500万円以下から800万円以下に引上げになります。

- ① 市街化区域または区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域(用途地域が定められている区域に限る)
- ② 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する所有者

図表1 相続取得した相続人の数と特別控除額

	1人当たりの特別控除額	全体の特別控除額
1人	3,000万円	3,000万円
2人	3,000万円	6,000万円
3人	2,000万円	6,000万円
4人	2,000万円	8,000万円

不明土地対策計画を作成した市町村の区域

3. 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の課税の特例

延長・改正

所得税

適用対象を次のように見直したうえで、令和7年12月31日まで延長されます。

① 適用対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外する

② 開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内で行われる開発行為に限定する

(イ) 市街化区域

(ロ) 市街化調整区域

(ハ) 区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域(用途地域が定められている区域に限る)

4. 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の課税の特例

改正

所得税

適用対象から、特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外するとされました。

5. 事業用資産の買換えの場合等の課税の特例

延長・改正

所得税

法人税

特定の事業用資産を買い換えた場合に課税を繰り延べる特例について、令和8年3月31日まで延長されるとともに適用要件について次の改正がありました。

＜適用除外＞

既成市街地等の内から外への買換えの場合、その他一定の場合の買換えが対象から除外されます。

＜繰延割合＞

図表2の繰延割合が適用されます。

図表2 事業用資産の買換えの場合等の課税の繰延割合

	改正前	改正後
(イ)	80%	90%
(ロ)	70%	60%

(イ)東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域への本店または主たる事務所の所在地の移転を伴う買換え
(ロ)地域再生法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への本店または主たる事務所の所在地の移転を伴う買換え

＜先行取得＞

先行取得のときは、一定の場合を除いて、買換資産の取得の日または譲渡資産の譲渡の日のいずれか早い日の属する3月期間[※]の末日の翌日以後2月以内に、一定の事項を記載した届出書を税務署に提出しなければなりません。

この届出書は令和6年4月1日以後に譲渡資産を譲渡し、同日以後に買換資産を取得する場合に適用されます。

※その事業年度をその開始の日以後3月ごとに区分した各期間をいう。

6. 相続時精算課税および生前贈与加算

改正

相続税

贈与税

生前贈与に係る税制について、令和6年1月1日以後の贈与からは次のように

図表3 土地の売買による所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減

課税標準	原則税率	軽減税率
固定資産税評価額	20/1,000	15/1,000

改正されます。

＜相続時精算課税＞

相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産についても、通常の基礎控除とは別個に110万円をその年分の課税価格から控除できるようになります。なお、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算されるその者からの贈与により取得した財産の価額は、その控除した後の残額となります。

＜生前贈与加算＞

従来は相続開始前3年以内に贈与により取得した財産を相続税の課税価格へ加算しましたが、加算期間が相続開始前7年以内まで延長されます。

なお、相続開始前4～7年の間にされた贈与については、その贈与財産の価額の合計額から100万円を控除した額を加算額とします。

＜ポイント＞

「資産の移転時期の選択により中立的な税制の構築」は今改正の重要論点の1つです。今回は相続時精算課税制度にも基礎控除のような制度を設けて使い勝手の向上を図り、同時に資産移転時期の中立性確保のために生前贈与加算の対象時期を3年から7年まで延長することとされます。

7. 土地の売買による所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減

延長

登録免許税

図表3の軽減措置が令和8年3月31日まで延長されます。

8. 宅地建物取引業者が 買取再販住宅を販売した 場合の軽減

延長
不動産取得税

図表4の軽減措置が令和7年3月31日まで延長されます。

9. 長寿命化に資する 大規模修繕工事を行った マンションに係る特例

新設
固定資産税

マンションの大規模修繕工事を行った場合に一定の要件を満たすときは固定資産税を軽減する措置が新設されました。

<適用要件>

次のいずれかに該当するマンションのうち一定のものを対象とします。

- ① マンションの管理に関する計画が、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長により認定されたものであるマンション
- ② 都道府県等からマンションの管理の適正化を図るために必要な助言もしくは指導を受けて長期修繕計画を適切に見直した場合における、当該助言もしくは指導に係るマンション

<適用期間>

令和5年4月1日から令和7年3月31日までに一定の大規模修繕工事を行う必要があります。

<申告要件>

マンションの区分所有者が大規模修繕工事後3カ月以内に一定の資料を添付して市区町村に申告することを要件とします。

図表4 宅地建物取引業者が買取再販住宅を販売した場合の軽減

中古家屋	
新築年月日	軽減税額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	30,000円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	45,000円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	69,000円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	105,000円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	126,000円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	135,000円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	300,000円
平成9年4月1日以降	360,000円

土地	
(イ) (ロ) のいずれか高い方を税額から軽減	
(イ)	45,000円
(ロ)	土地1㎡あたりの価格※×住宅の床面積の2倍（一戸につき200㎡まで）×3%

※ 宅地等を取得した場合は価格を1/2した額で1㎡あたりの価格を算出します。
(注) 上記の数値は東京都の場合の数値です。

<軽減額>

マンション家屋の固定資産税額(1戸当たり100㎡相当分までに限る)から3分の1を参酌して、6分の1以上2分の1以下の範囲内において、市区町村の条例で定める割合に相当する金額を軽減するとされます。

10. マンションの相続税評価

検討

相続税	贈与税
-----	-----

本誌2022年6月号「相続相談」でも紹介した、令和4年4月19日のマンション評価に係る最高裁判決は、資産税における極めて大きなトピックスとしてさまざまな媒体で議論や分析が行われています。この最高裁判決を受けて、大綱ではマンションの評価方法について見直しを検討するとしています。令和4年12月20日現在ではまだ詳しい方向性は明らかになっていませんが、「時価と評価額の乖離」を主要論点としていることから、現状の計算方法よりも高い評価額に

なる(市場価格により近づく)ような改正が将来的に予想されます。

11. 課税・徴収関係の 整備・適正化措置

新設・拡充

<税理士等でない者が税務相談を行った場合の命令制度の創設等>

財務大臣は、税理士等でない者が継続的に税務相談等を行ったことによる不正な納税負担の回避等を防止するために必要であると認めるときは、その税理士等でない者に、その税務相談の停止その他必要な措置を講ずることを命ずることができるようになります。

これらの措置は令和6年4月1日から施行されます。

<固定資産税等の質問検査権>

固定資産税および不動産取得税に係る質問検査権の対象に、家屋の施工業者が含まれることが法令上明確化されます。

この改正は令和6年4月1日から施行

されます。

<無申告加算税の引上げ>

納付すべき税額が300万円を超える部分については、現行の20%から30%に引き上げられます。ただし、更正等があることを予知する前にされた期限後申告または修正申告については、30%ではなく25%とされます。

12. 一括償却資産と固定資産税

検討

固定資産税

令和4年税制改正で一括償却資産の損金算入制度について、貸付けの用に供した資産を除外すると規定されたことを受け、償却資産に係る固定資産税(償却資産税)についても「これに準じて所要の措置を講ずる」とされました。明確な情報はまだ公表されていませんが、例えば、現状では償却資産税の対象から除くとされている一括償却資産を課税対象にする等の措置が考えられます。

13. インボイス制度

新設

消費税

以前よりインボイス制度は近年の税制改正の中でも最大級のトピックスであり、さまざまな場所で議論を呼び起こしています。

不動産に関わる場所では、不動産を賃貸しているオーナー、特に事業者向けに貸し付けているオーナーにとっては避けては通れない話題です。令和5年税制改正でもインボイス制度に絡む消費税の改正が公表されましたが、制度開始まで1年を切った今、今回の改正部分を中心にインボイス制度について簡潔に解説します。

<制度の影響を受けると予想される不動産オーナー>

図表5は不動産オーナーにとってインボイス制度にどう対応すべきかの簡単なフローチャートです。テナントを貸し付けていない、もしくは既に課税事業者であるオーナーは対応が決まっているので特に問題にはなりません。いくつかの選択肢から対応を検討しなければならないのは「事業者向けにテナントを貸し付けている免税事業者」です。なお、インボイスを発行するために「制度に登録する」とは「課税事業者になって消費税の申告をする(納税負担が増える)」と同義です。

選択肢の1つは、「制度に登録しないで免税事業者のままでいる」ことです。オーナーにとってはいちばん楽ですが、借手にとっては自身の納税負担が増えることになるので賃料の値引き交渉の材料になります。また「免税事業者からは借りない」という判断が今後増えるかもしれません。

もう1つの選択肢は、「制度に登録して課税事業者になる」ことです。借手にとっては従来と変わりませんが、オー

ナーにとっては消費税申告に係る納税・事務負担が増えることになります。

今回の大綱では、これまで免税事業者であった者が制度に登録してインボイス発行事業者になった場合の税負担増の激変緩和のため、以下の経過措置を設けることにしています。

イ 適用対象

以下のいずれかに該当する場合

- ① 免税事業者が適格請求書(インボイス)発行事業者となった場合
- ② 課税事業者選択届出書を提出したことにより免税事業者ではなくなった場合

ロ 適用期間

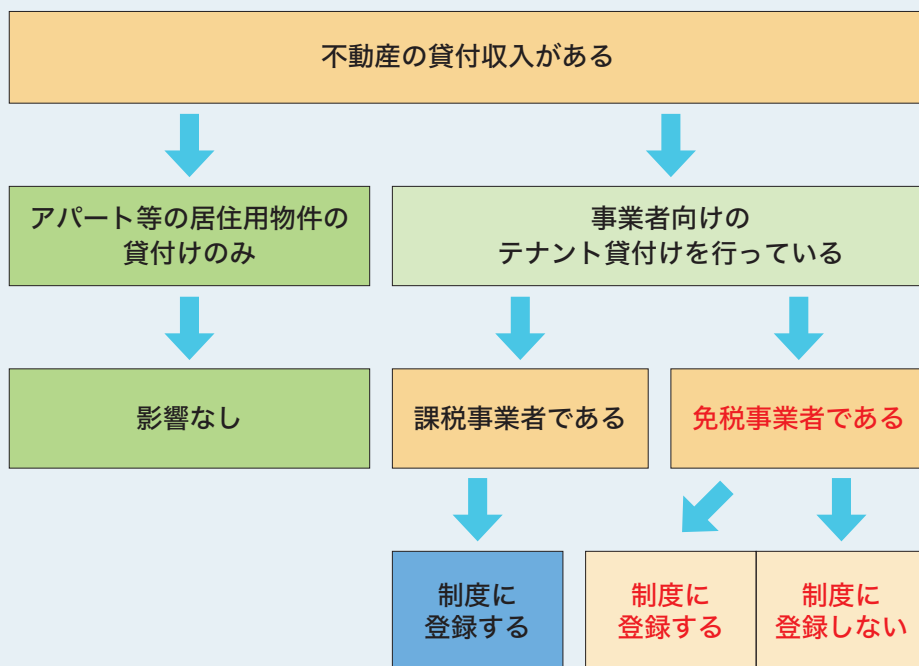
令和5年10月1日から令和8年9月30日までの日の属する課税期間

ハ 軽減措置

納付税額を課税標準額に対する消費税額の2割とする

なお、令和5年10月1日より前から課税事業者の選択により免税事業者でなくなっている場合など、一定の要件を満たす場合はこの経過措置の対象になりません。

図表5 不動産オーナーとインボイス制度の関係



注目の逆転判決

“家賃滞納に伴う追い出し条項” にみる法の考え方



弁護士 渡辺 晋

山下・渡辺法律事務所

令和4年12月12日、最高裁から、家賃債務保証委託契約における追い出し条項を無効とする判決が出ました。賃借人が賃料を支払わないまま所在不明になった場合の対応は、賃貸住宅管理における重要な課題です。本稿では、この判決を紹介し、解説します。

1. 消費者契約法の仕組み

消費者契約法10条は、法令中の公の秩序に関しない規定(任意条項)の適用による場合に比べ、消費者の権利を制限し、または消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第1条第2項に規定する基本原則(信義誠実の原則)に反して消費者の利益を一方的に害するものを、無効としています。

また、同法には、適格消費者団体の制度が設けられ(13条)、内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体が、事業者に対して、契約書のひな形など消費者の利益を害する行為に供した物の廃棄・除去などを請求することができますと定められています(12条)。

2. 事案の概要

I. 当事者

Xは内閣総理大臣の認定を受けた適格消費者団体である。Yは家賃債務保証会社で、賃貸住宅の賃借人(以下、

賃借人)の委託を受けて賃借人の賃料債務等を保証する事業を営んでいる。

II. 契約書の条項

Yは、賃借人との間で賃料債務等の保証を、委託を受ける契約(家賃債務保証委託契約)を締結するに際して、契約書のひな形に次の①と②の条項を設けていた。

①13条1項前段(解除権付与条項):Yは、賃借人が支払いを怠った賃料等および変動費の合計額が賃料3カ月分以上に達したときは、無催告にて、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約(以下、原契約)を解除することができる。

②18条2項2号(明渡しみなし条項):Yは、次の事由が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって建物の明渡しがあったものとみなすことができる。

2号:賃借人が賃料等の支払いを2カ月以上怠り、Yが合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ建物を再び占有使用しない賃借人の意思

が客観的に看取できる事情が存するとき。

III. 訴え提起と地裁・高裁の判断

(1)Xは、Yに対し、①と②の条項がいずれも消費者契約法10条に規定する消費者の利益を一方的に害するものであると主張して、同法12条に基づき、これらの条項を含む消費者契約の申込みまたはその承諾の意思表示の差止め、およびこれらの条項が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙の廃棄等を求め、訴えを提起した(図表1)。

(2)大阪地裁は①有効 ②無効とし、大阪高裁は①②とも有効とした。

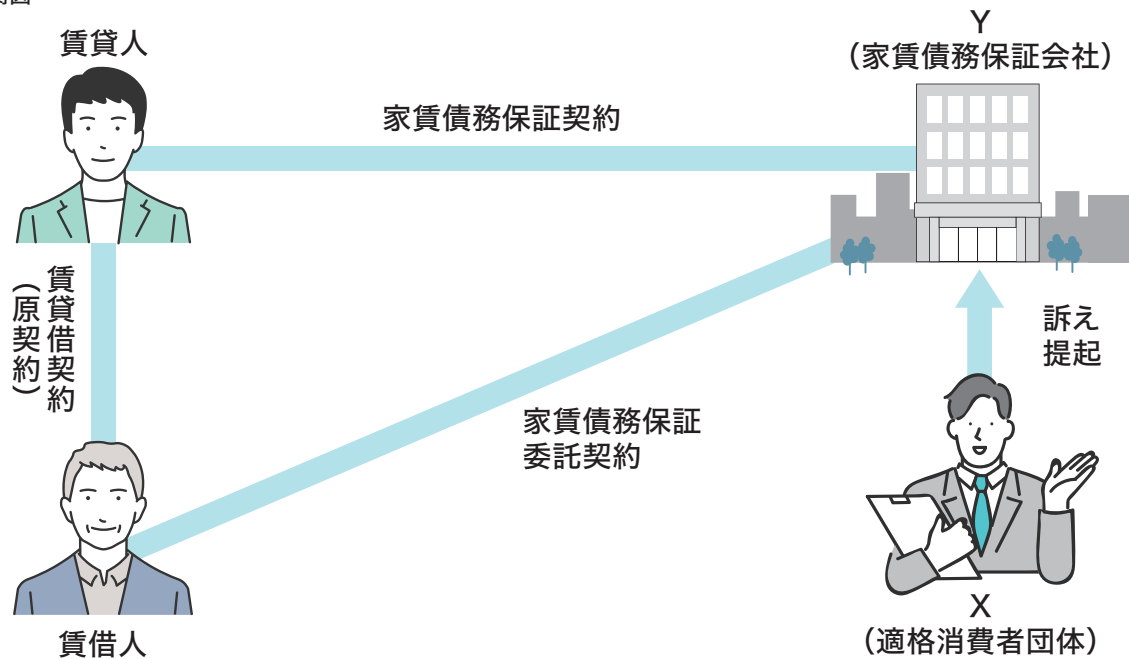
(3)Xが最高裁に上告。最高裁は、大阪高裁の判断を覆して①②とも無効と判断し、Xの請求を認めた(図表2)。

3. 最高裁判決

(1) ①(解除権付与条項)について

『原契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であるところ、その解除は、賃借人の生活の基盤を失わせ

図表1：関連図



図表2：大阪地裁、大阪高裁、最高裁の各判断

	大阪地裁	大阪高裁	最高裁
①13条1項前段（解除権付与条項）	有効	有効	無効
②18条2項2号（明渡しのみなし条項）	無効	有効	無効

るという重大な事態を招来し得るものであるから、契約関係の解消に先立ち、賃借人に賃料債務等の履行について最終的な考慮の機会を与えるため、その催告を行う必要性は大きいといえることができる。ところが、13条1項前段は、所定の賃料等の支払いの遅滞が生じた場合、原契約の当事者でもないYがその一存で何らの限定なく原契約につき無催告で解除権を行使することができるとするものであるから、賃借人が重大な不利益を被るおそれがあるといえることができる。

したがって、13条1項前段は、消費者である賃借人と事業者であるYの各利益の間に看過し得ない不均衡をもたらし、当事者間の衡平を害するものであるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるといえるべきである。』

(2) ②(明渡しのみなし条項)について

『Yが、原契約が終了していない場合において、18条2項2号に基づいて建物の明渡しがあったものとみなしたときは、賃借人は、建物に対する使用収益権が消滅していないのに、原契約の当事者でもないYの一存で、その使用収益権が制限されることとなる。そのため、18条2項2号は、この点において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものといえるべきである。

そして、このようなときには、賃借人は、建物に対する使用収益権が一方的に制限されることになる上、建物の明渡義務を負っていないにもかかわらず、賃貸人が賃借人に対して建物の明渡請求権を有し、これが法律に定める手続

きによることなく実現されたのと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当といえるべきである。』

4.まとめ

賃料の不払いや賃借人の所在不明という状況は、不動産業者のみならずにとっても深刻な事態です。現在、住宅の賃貸借契約の8割に家賃債務保証会社が利用されており、本稿で紹介した判決は、賃貸住宅管理の実務に大きな影響を及ぼすことが予想されますが、今般の判決で示された最高裁の考え方を十分に理解したうえで、法令を遵守した適正な事業を行うことは、不動産業者のみならずのつとめです。



法律 相談

Vol.82

特定生産緑地の指定

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



当社が営業活動を行っている地域において、地元の農家の所有する農地が、特定生産緑地に指定されたとききました。特定生産緑地の指定というのは、どのような意味をもつのでしょうか。

Answer

特定生産緑地は、従来の生産緑地のうち、特に継続して緑地としての保全が必要な農地について指定されます。特定生産緑地の指定がなされると、生産緑地としての指定前の行為制限は続きますが、買取りの申出ができるまでの期間が10年間延期され、従前どおりの税制優遇措置が受けられます。

1. 生産緑地の制度

さて、都市農地は、生産緑地法の1992（平成4）年改正によって、宅地化農地（宅地化するもの）と生産緑地（農地として保全するもの）に分けられました。

生産緑地は、市街化区域内の農地のうち、公共施設等の敷地として適する500㎡以上（市区町村が条例を定めれば、300㎡までの引下げが可能）の農地について、指定されます。生産緑地に指定されると、農地等として管理すべき義務が課され（営農義務。生産緑地法7条1項）、農業用施設以外の建築や宅地の造成や土地の形質の変更等を行うことが禁止されます（建築・造成規制。同

法8条1項）。農産物の生産や集荷等の用に供する施設や、農産物の直売所、製造・加工場、農家レストランなどの建築であれば許可されますが、これらに該当しない建築物や工作物等の施設の建築等は許可されません（同法8条2項1号・2号）。他方で、生産緑地については、固定資産税が一般農地並みの課税がなされ、相続税の納税猶予などの優遇措置を受けられます。

2. 2022年問題

生産緑地の所有者には営農義務および建築・造成規制という行為制限が課されますので、事情変更や期間経過によって、指定を解除する必要

があります。そのために、①生産緑地地区の都市計画決定の告示の日から30年を経過したとき、または②主たる従事者が死亡、もしくは農業等に従事することを不可能にさせる故障を有することになったときには、市区町村長に対し、生産緑地を時価で買い取ることを申し出ることができるものとされています（生産緑地法10条）。

ところで、生産緑地の8割が1992（平成4）年に指定されていました。そのため、その後30年が経過する2022（令和4）年には、多くの生産緑地が①にあてはまり、2022年以降、都市部の農地が大量に宅地として売り出されるのではないかとわかっていました。これが、2022年問題です。

3. 特定生産緑地の制度

都市部の農地が大量に売り出されると、都市農地の保全に支障を来し、市場が混乱することが懸念されます。そのため、2017(平成29)年に生産緑地法が改正され、生産緑地の所有者等の意向を基にして、市区町村長が従前の生産緑地について、あらためて特定生産緑地として指定できることになりました。

特定生産緑地に指定された場合には、農地の所有者には従前どおりの行為規制が課される一方で、買取りの申出ができる時期が10年延期され(10年経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長が可能)、従来の生産緑地に措置されてきた優遇税制が継続されます。なお、特定生産緑地の指定がなされない場合には、買取りの申出ができますが、買取りの申出をしない場合でも、従来の税制措置は受けられなくなります。

4. 特定生産緑地の指定の状況

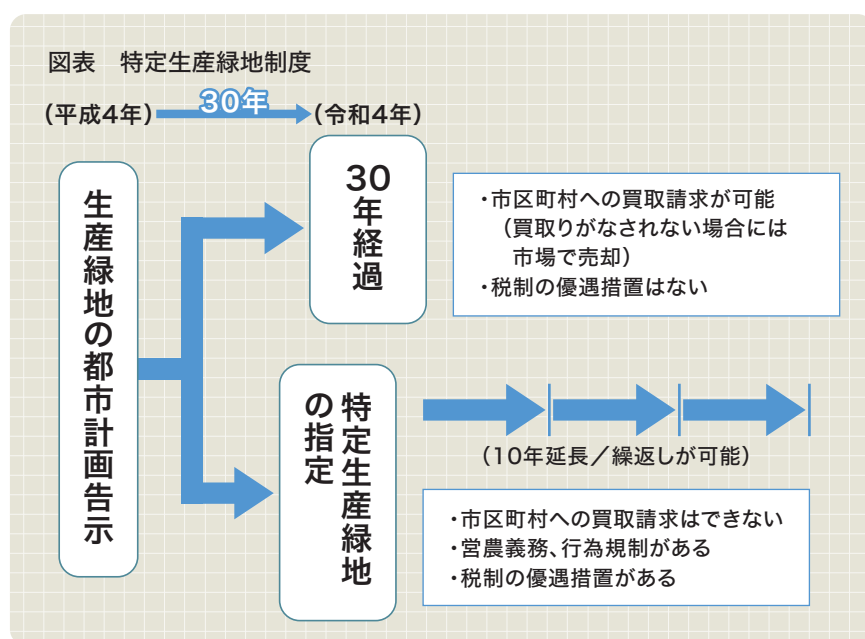
国土交通省が、平成4年指定の生産緑地を有する自治体に特定生産

緑地の指定見込みについて調査を行ったところ、令和4年6月末日の時点において、指定済みおよび指定が見込まれる生産緑地は全体の89%、指定の意向がない生産緑地は10%(残りの1%が指定意向未定)であったという結果でした。

この結果は、予想されていた2022年問題が社会問題化しなかったことを示すものです。現在までのところでは、生産緑地の取扱い、指定開始後30年経過前と大きな違いがないということになっています。もっとも、生産緑地がこの先もずっと農地のままというわけではなく、多くの都市農地の宅

地化が先延ばしになったにすぎません。また、現時点において生産緑地の指定から30年経過して、売りに出される土地もないわけではありません。

生産緑地の仕組みは広く浸透しており、三大都市圏の市街化区域内農地の約5割を生産緑地が占めるに至っています。土地取引に責任のある不動産業者のみならず、都市農地の宅地化についてどのような状況が生じて、適切な対応ができるようにしておくべきであり、特定生産緑地の仕組みが設けられても、都市農地の制度を正しく把握しておくことは必要です。



👉 今回のポイント

- 特定生産緑地に指定された場合には、買取りの申出ができる時期が10年延期され、従来の生産緑地に措置されてきた優遇税制が継続される。
- 多くの生産緑地が1992(平成4)年に指定されていたので、その後30年が経過する2022(令和4)年以降、都市部の農地が大量に宅地として売り出されるのではないかとわれていた。これが2022年問題である。
- しかし、9割の生産緑地が特定生産緑地に指定され、そのため、2022年問題は顕在化することはなかった。
- とはいえ、不動産業者にとって、都市農地の宅地化は重要な問題であり、最新の情報を正確に把握しておく必要がある。



税務相談

Vol.48

新築した住宅に転居後、転居時まで居住した住宅を譲渡した場合の、居住用財産の譲渡に係る譲渡所得の3,000万円控除の取扱い

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



甲さんは、平成16年に購入した東京都新宿区の区分所有マンションに居住していましたが、令和2年10月に練馬区に戸建て住宅を新築し、令和3年3月に転居しました。甲さんは令和4年10月に新宿区のマンションを譲渡し、譲渡益が生じることから居住用財産の譲渡に係る3,000万円控除の適用を検討しています。

甲さんは、新宿区のマンションを譲渡した時には練馬区に所有する住宅に居住していることから、同マンションが3,000万円控除の適用要件とされる「(自分が)主としてその居住の用に供している家屋」に該当せず、適用を受けられないのではないかと心配しています。この場合において、甲さんは3,000万円控除の適用が認められますか。

Answer

結論として、新宿区のマンションは、居住の用に供されなくなった令和3年3月の時点で「主としてその居住の用に供している家屋」であり、これを居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡しているので、他の要件を満たす限り3,000万円控除の適用が認められます。

1. はじめに

まず、本件にかかわる特例の概要をおさらいします。

(1) 居住用財産の譲渡に係る譲渡所得の3,000万円控除の概要

個人が自己の居住用の不動産を譲渡した場合は、譲渡所得の金額の計算上、最高3,000万円が控除できる特例が設けられています。これが租税特別措置法(以下「措法」)第35条第1項の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除(以下「3,000万円控除」)です。

3,000万円控除の適用対象とされる不動産には、次のようなものがあります(措法第35条第2項)。

- ① 譲渡をした人が現に自ら居住している家屋
- ② 譲渡をした人の居住用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡した家屋
- ③ ①または②の家屋とともに譲渡したその敷地
- ④ ①の家屋が災害により滅失した場合において、その家屋に住まなくなった日から3年目の年の12月31日まで

の間(原則)に譲渡したその敷地
(2)「主としてその居住の用に供している家屋」の判定時期

個人が居住の用に供している家屋を2棟以上所有する場合、3,000万円控除の適用対象となる前記(1)①または②の家屋は、その譲渡をした人が主として居住の用に供していると認められる一の家屋に限られています。この場合、譲渡した家屋がいつの時点で「主として居住の用に供している家屋」に該当するかが問題になります。この「主として居住の用に供している家屋に該当す

るかどうかの判定時点」について、以下のとおり検討をします。

2. 結論にいたる理由

甲さんの場合、譲渡した家屋が「主として居住の用に供している家屋」に該当するかどうかの判定を新宿区のマンションの譲渡時点で行うと、譲渡時に主として居住の用に供している練馬区の住宅を有していることから、マンションは甲さんが主として居住の用に供している家屋には該当せず、その譲渡について3,000万円控除は適用されません。一方、マンションを居住の用に供さなくなった

時点で判定すると、マンションを居住の用に供さなくなった時に甲さんは他に居住の用に供している家屋を有していないので、他の要件を満たす限り3,000万円控除の適用が認められることになります。

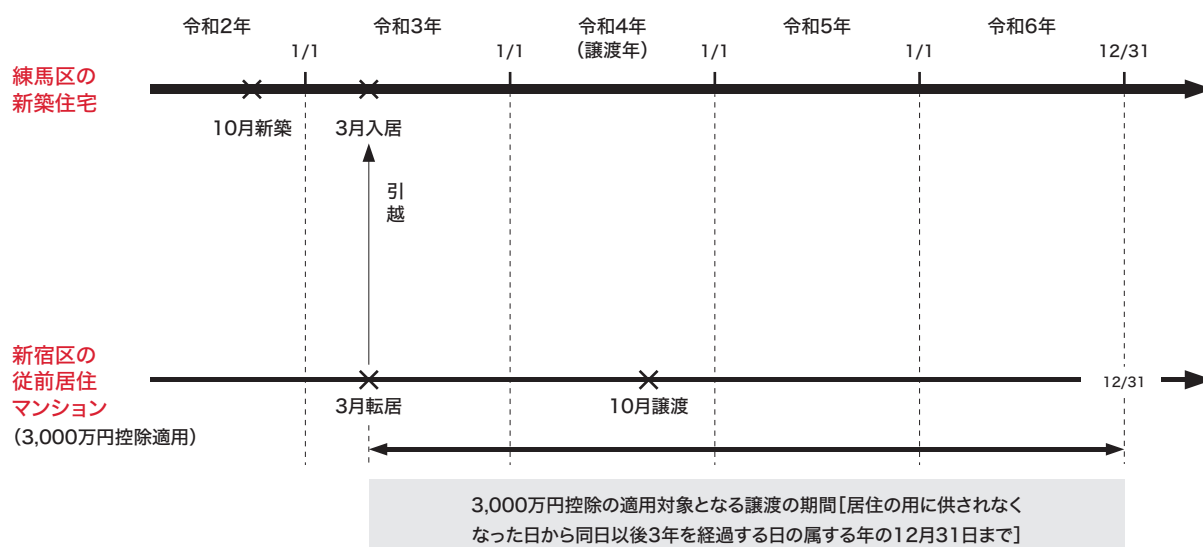
この「主としてその居住の用に供している家屋」の判定時点について、国税庁の通達では「居住の用に供されなくなった時」とされています(措法通達31の3-9(2)、35-6)。したがって、譲渡した家屋が「その者が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋」に該当すると判定された場合には、その譲渡の時において譲渡した者が他にその居住の用に供

している家屋を有している場合であっても、その譲渡した家屋は、前記(1)①または②の家屋に該当します。

3. 本件へのあてはめ

前記2.より新宿区のマンションは「主としてその居住の用に供している家屋」に該当し、甲さんはこれを令和4年6月、すなわち居住の用に供されなくなった日(令和3年3月)から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡していることから、ほかの要件を満たす限り、3,000万円控除の適用が認められます(図表参照)。

図表 本件のイメージ



👉 今回のポイント

- 3,000万円控除の適用対象となる家屋は、譲渡をした人が主として居住の用に供していると認められる一の家屋のみに限られ、「主としてその居住の用に供している」かどうかの判定は「居住の用に供されなくなった時」に行われる。したがって、譲渡した家屋が、居住の用に供されなくなる前までの利用状況等から、「譲渡した人が主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋」にあてはまる場合には、その譲渡時に譲渡した者が他にその居住の用に供している家屋を有している場合であっても、その譲渡した家屋は、3,000万円控除の適用対象となる家屋に該当する。



相続相談

Vol.23

養子縁組について

コンパッソ税理士法人 税理士 若林 昭子

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



Question



養子縁組をすると、相続税の節税になると聞きましたが本当でしょうか。どのような節税になるのか教えてください。

Answer

養子縁組による相続税対策にはメリットとデメリットがあります。法定相続人が、被相続人の長女、長男に加えて、長男の子を養子縁組していた場合を例にしてみたいと思います。

1. メリット

相続税の額を算出する場合、法定相続人の数をもとに計算する次の5項目について有利になります。

- ①相続税の基礎控除額が、1人当たり600万円増えます(図表1…基礎控除、図表2…備考欄)。
- ②生命保険金の非課税限度額が、1人当たり500万円増えます(図表1…非課税財産等、図表2…備考欄)。
- ③死亡退職金の非課税限度額が、1人当たり500万円増えます(図表1…非課税財産等)。
- ④相続税の総額の計算上、税率が有利になります(図表1…超過累進税率の適用、図表2…備考欄)。
- ⑤一代飛ばしの相続の場合、相続税が1回分ですみます。

2. デメリット

- ①養子の納付する相続税は割高になります。通常納付すべき相続税の2割増し(図表2…2割加算)の金額になります。
- ②他の相続人の相続財産が減ることになります。他の相続人の理解を得ておく必要があるといえるでしょう。

また、養子は遺留分侵害額請求権を有することになります。今回のシミュレーションでは、長男の財産の一部(図表2…現預金1,000万円)を養子(長男の子)のものとする相続内容ですが、仮に養子が遺留分侵害額請求をした場合は、最低でも6分の1の財産を取得する権利があります。なお、養子が未成年の場合には、遺産分割協議のため未成年後

見人の選任が必要になったり、また、養親の死亡により、実親である長男に親権が戻るわけではなく、親権者が不在となります。その場合は、死後離縁の手続きを家庭裁判所に申告することもできます。

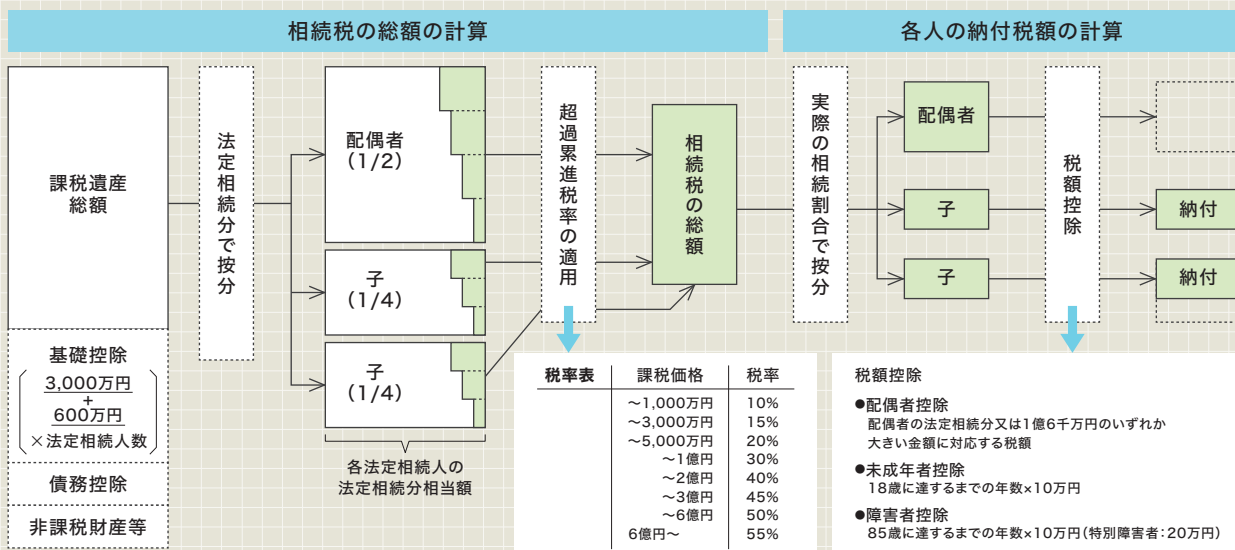
3. 養子縁組を複数人としたら……

1.のメリットを考慮すると、養子を1人ではなく、複数としたらよいのではないと思われる方もいるかと思います。

残念ながら、相続税法上で法定相続人の数に含める養子の数には次の制限があります。

- ①被相続人に実の子供がいる場合 1人まで
- ②被相続人に実の子供がいない場合 2人まで

図表1：相続税の計算



出典：財務省ホームページ「相続税の仕組み」（この図表は、一般的なものとして配偶者を含んでいます）

図表2：相続税シミュレーション

(単位：円)

	養子なし 子2人 総額	長女	長男	養子あり 子2人・養子1人 総額	長女	長男	養子(長男の子)	備考
不動産	80,000,000		80,000,000	80,000,000		80,000,000		生命保険の非課税限度額 500万円増加
有価証券	50,000,000	25,000,000	25,000,000	50,000,000	25,000,000	25,000,000		
現預金	50,000,000	40,000,000	10,000,000	50,000,000	40,000,000		10,000,000	
生命保険金	20,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000		
(内、課税される金額)	(10,000,000)	5,000,000	5,000,000	(5,000,000)	2,500,000	2,500,000		基礎控除額600万円増加
課税価格	190,000,000	70,000,000	120,000,000	185,000,000	67,500,000	107,500,000	10,000,000	
基礎控除額	42,000,000			48,000,000				上記合計1,100万円減少
課税遺産総額	148,000,000			137,000,000				
相続税の総額	30,400,000			21,400,000				法定相続人1人増加に伴う 超過累進税率の緩和あり
算出税額		11,200,000	19,200,000		7,808,100	12,435,100	1,156,700	孫養子のため加算あり。 1,000万円の財産を 取得した場合
2割加算	—	—	—	231,300			231,300	
納付税額	30,400,000	11,200,000	19,200,000	21,631,300	7,808,100	12,435,100	1,388,000	差額：8,768,800円

※諸数処理は正式なものとは異なります。※なお、法定相続分に基づいた分割にはなっていません。

参考：国税庁ホームページ「相続人の中に養子がいるとき」

※次のいずれかに当てはまる人等は、実の子どもとして扱われ、法定相続人の数に含まれます。

- 被相続人との特別養子縁組※により被相続人の養子となっている人
- 被相続人の配偶者の実の子どもで被相続人の養子となっている人

※子どもの福祉の増進を図るために、養子となる子どもの実親（生みの親）との法的な親子関係を解消し、実の子と同じ親子関係を結ぶ制度

4. まとめ

養子縁組制度には普通養子縁組と特別養子縁組の2種類がありますが、通常は普通養子縁組となります。その場合、実の親との親子関係がなくなるわけではなく、もう一つ親子関係ができるイメージです。民法上は養子の数に制限はありませんが、相続税法上は前記3.の法定相続人の数の制限があ

ります。国税庁のHPには、次のただし書きがあります。「養子の数を法定相続人の数に含めることで相続税の負担を不当に減少させる結果となると認められる場合、その原因となる養子の数は、3.①または②の養子の数に含めることはできません」。

牽制の意味合いもあると思いますが、他の相続人との関係も含めて、養子縁組は慎重に検討したほうがよいでしょう。



Vol.59

4つのタイプから考える、 管理会社の経営戦略②

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。今後の経営戦略として、管理戸数を拡大していきたいのですが、獲得できる物件は老朽化した物件ばかりです。まずは戸数拡大を重視すべきか、入居率という質を重視すべきか、展開に悩んでいます。どうすべきかご意見をお聞かせください。

Answer

現在の自社のポジションを客観的にとらえて、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。

前回の「自社ブランド活用」と「他社ブランド活用」の方針を明確にしたら、次はシェアの拡大です。現在のポジションを認識して、今後は「量」で存在感を推していくのか、「質」でブランドを強化していくのか、方向性を出していきましょう。

はじめに

今回は自社の「ブランド」をどのように強化していくのか、というテーマで「自社ブランド構築」と「他社ブランドの利用」についてご説明をしました。

それと同時に、自社の「管理事業の存在感」を、どのように推し進めていくのかを考える必要があります。今回は、「質と量のブランディング」について触れていきたいと思います。

賃貸管理事業の現状

賃貸管理事業は、いくらテクノロ

ジーが進化したとはいっても、「労働集約型」の業務という性質は変わりません。1つひとつの「物件対応」「オーナー対応」「入居者対応」など、ITや効率化だけでは対応しきれない業務が多く、「ヒト依存」から脱却すること自体は、今現在は難しいと言わざるを得ません。よって管理会社とオーナーのつながりが、結局のところ重要なのですが、コミュニケーションの前提となる「管理の質」に満足するオーナーが増えれば管理戸数は増やすことができますし、ひいてはそれがブランドになっていくため、良い循環になります。

4つのポジション、 現状把握のあとに 目指すべきポジション

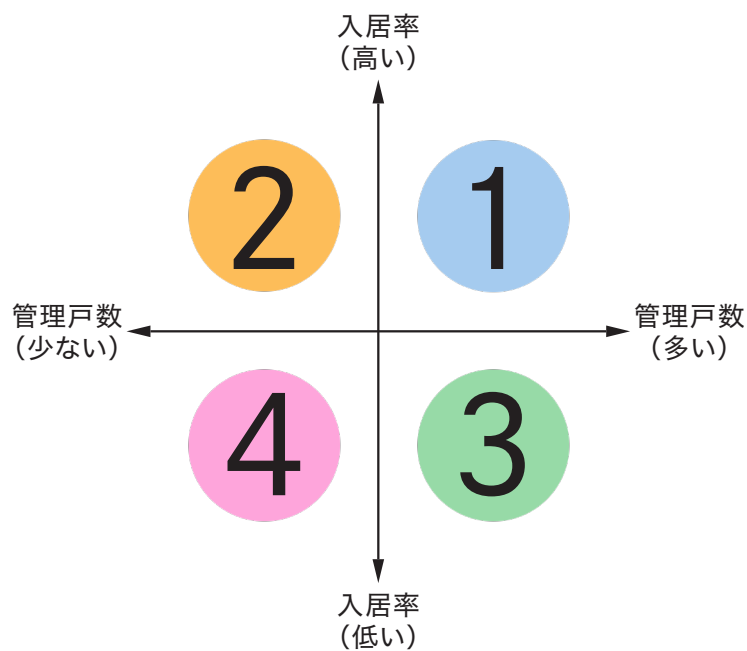
図表の①の部分は、地域での管理戸数シェアが多く、入居率も高いポジションです。これは独立系の地域不動産管理会社が目指すべきポジションで、「質」と「量」ともに満たされている状態です。「高い入居率＝オーナー満足度が高い」とも言えるため、管理業からの派生事業もうまく進めることができます。ここにたどり着くために、どのルートを進むのが重要となります。

図表の②は、管理戸数こそシェアは少ないものの、入居率が高いということは、一人ひとりのオーナー満足度が高い状態と言えます。この状態の場合、オーナーとのリレーションも行き届いているため、「質」の高さから、じわじわとブランドが認知されていきます。自然と口コミや新規オーナーが増えていくので、徐々に表の右側に移行していきます。ただ、質を維持しなければ、行き着く先が③となり、シェアが増えたところで下降局面か横ばいとなるでしょう。そこで「質」をどう維持するのかが、重要な経営戦略となります。

続いて、図表の③です。このポジションは、管理戸数は多いものの入居率が低い状態で、オーナー満足度が得られにくいと言えます。このポジションの物件は①や②に物件が移行していくため、戸数が爆発的に増えることはありません。むしろ、現状で物件の1つひとつと向き合うことができているため、「質」が維持できていないことで「量」を減らしていく可能性が高いと言えます。地域でブランドが出来上がっているが故に、逆に「〇〇不動産の管理はイマイチ」という、悪い評判がたちやすくなってしまいます。この手の地場大手不動産管理会社は多数存在しており、社員数が多いからこそ社内情報連動も弱く、物件の入居率も他人事感が否めません。「高入居率の維持」「管理の質」がブランド強化をするうえでは欠かせないことが、よくわかるのではないのでしょうか。

そして最後に図表の④のポジションです。管理事業自体、社内の花形とはいえないまでも、今後シェアを拡大していきたいというところでしょう。なんと

図表：現状把握と目指すべきポジション



言っても、管理戸数が少なく、入居率も低いのですから市場の認知度も低いため、自社の強みや特徴をしっかりと表現していかなければなりません。

よく、この状態で管理を無理に増やしていくケースが見受けられるのですが、入居率が高まらない状態のまま、④から力技で右側(③)に移動させたとしても、入居率が伸びずに結局もとのポジションに戻ってしまうことになります。焦って戸数シェアを拡大するの

ではなく、「質」を使ったブランディングは、無理なマーケティング活動をせずとも自然にシェアが拡大します。それらを実践して成功させるには、やはり人材のスキル拡大と、オーナーとのコミュニケーション強化が絶対的な要素となるのです。

①にたどり着くルートを長い目で見定めながら、戸数拡大のためには「質＝高入居率の維持」を意識した経営戦略を構築することが重要なのです。



労務相談

Vol.15

マイカー利用時の業務災害 (自動車事故)対応

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。



Question



社員がマイカーを業務で利用している最中に追突事故(交差点で信号待ちの車に追突)を起こしました。弊社社員が加害者となりますが、マイカーでの事故の場合、使用者としてどのような責任が生じるのでしょうか。

Answer

会社がマイカーの業務利用を認めている場合には、運行支配や運行利益が認められることから、加害事故が起こったときには、使用者責任および運行供用者責任が発生します。なお、道路交通法の改正により、マイカーを業務利用する場合もアルコール検査・記録を行う必要があります。

加害事故と責任

社員が業務中に自動車事故を起こした場合には、社有車・私有車(以下「マイカー」)にかかわらず、企業としての使用者責任が問題になります。加害事故で問われる責任は、刑事・行政・民事の三つの責任となります。

刑事上の責任は、基本的に運転者個人が負うものであり、懲役・禁固・罰金等の刑罰となります。行政上の責任は、いわゆる行政処分のことであり、道路交通法違反に対する免許停止・取消し、違反金等となります。よって、企業にとって重要なのは、民事上の責任です。

民事上の責任

企業の民事損害賠償責任の根拠条文は、民法715条の「使用者責任」と自動車損害賠償保障法(以下「自賠責法」)3条の「運行供用者責任」になります。使用者責任は、交通事故以外でも他社の従業員等にケガをさせてしまった場合など広く用いられますが、運行供用者責任は、人身事故について被害者保護の観点から定められたものであり、従業員が業務中に起こした加害交通事故について、原則として企業が被害者に対する損害賠償責任を負うものとなります。

【民法第715条(使用者等の責任)】

ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。

② 使用者に代わって事業を監督する者も、前項の責任を負う。

③ 前二項の規定は、使用者又は監督者から被用者に対する求償権の行使を妨げない。

【自動車損害賠償保障法第3条(運行供用者責任)】

自己のために自動車を運行の用に供

する者は、その運行によって他人の生命又は身体を害したときは、これによって生じた損害を賠償する責に任ずる。ただし、自己及び運転者が自動車の運行に関し注意を怠らなかったこと、被害者又は運転者以外の第三者に故意又は過失があったこと並びに自動車に構造上の欠陥又は機能の障害がなかったことを証明したときは、この限りでない。

事故後の現場対応

事故を起こした従業員が現場で取るべき行動は意外と多いため、日ごろから教育を行ったり、事故対応マニュアルを作成したりしておくことが重要です。事故後に最初に行うべきことは、負傷者の救護措置であり、これは道路交通法上の義務でもあります。次に現場の安全確保となります。事故車両が交通の妨げにならないよう、交差点の外へ移動させるなどの対応になります。昨今はドライブレコーダー搭載車両が増えましたが、移動の際には事故状況を撮影しておくことも対応の一つです。

次に、警察へ通報します。事故が軽微であったり先を急いでいたりすると、警察への通報を怠りがちですが、当日に事故状況の供述を取っておかなければ、後になって相手方から事実と異なる主張がなされ多額の賠償金を請求されることがあります。また、事故証明書が取れなくなり、任意保険が下りないといった事態にならないよう留意する必要があります。

続いて会社への連絡となりますが、会社へ連絡させることの最大の目的は、会社としての法的責任があるか否かを判断し、被害者への対応方法を



検討・判断できるようにすることです。場合によっては、事故現場に駆けつけるなどの対応が求められますので、事故の大小にかかわらず会社連絡も必須となります。保険会社への連絡はその場でなくてもよいかもしれませんが、事故処理に対する適切なアドバイスをいただけることがあります。

【事故現場で取るべき措置】

手順①：負傷者の救護

手順②：現場の安全確保

手順③：警察への通報

手順④：会社・保険会社への連絡

労災保険と自賠責保険

業務中の事故については労災保険を適用しますが、自賠責保険も労災事故について利用できます。ただし、同じ損害項目について二重請求することは認められておらず、どちらか一方を選択するものとなります。

補償範囲や内容が異なりますが、両制度で重複するのは、①治療費、②休業補償（労災8割、自賠責10割）、③遺族補償、④葬儀費用の4項目となっています。

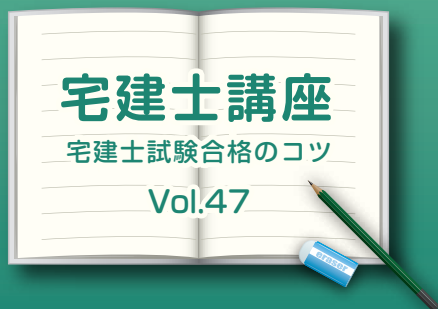
受取額が多くなるよう、いずれか一方を選択しますが、自賠責保険を優先するのが一般的です。ただし、自賠

責保険には120万円という上限額が設定されているほか、過失割合によっては保険金額が減額されますので、今回のようにご自身が加害者である（過失割合が大きい）場合、また加害者である相手方が任意保険未加入であったり、対人補償が不十分であったりする場合には、①～④について労災保険を優先した方がよいでしょう。

本問への回答

会社がマイカーの業務利用を認めている場合には、運行支配や運行利益が認められることから、加害事故が起こった場合には使用者責任および運行供用者責任が発生します。マイカーとはいえ業務中の事故であるため、被害者への連絡や謝罪など、企業としての速やかな対応が求められます。

マイカーの業務利用にあたっては、任意保険の加入漏れの可能性があることから、運転免許証や車検証の確認のみならず、対人・対物保険の最低加入基準を設定し利用条件を満たしているかなど、定期的（原則毎年）に確認する必要があります。なお、道路交通法の改正により、マイカーを業務利用する場合もアルコール検査・記録の対象となりますので、ご注意ください。



宅建業法

～宅建士の登録の基準と宅建士証～

宅建試験は宅建士になるための試験ですから、宅建士に関する宅建業法上の規制は必ず押さえておく必要があります。本試験においても、宅建士に関する問題は毎年必ず出題されます。宅建士の登録の基準に関する知識は少しややこしいですが、しっかりとマスターしておいてください。



宅建士の登録の基準と宅建士証

1. 登録の基準

(1) 実務経験等

宅建士の登録を受けるためには、次のいずれかの実務経験等が必要です。

① 宅地建物の取引に関する
2年以上の実務経験

または

② 国土交通大臣がその実務経験を有する者と同等以上の能力を有すると認めること
(具体的には、国土交通大臣の登録を受けた講習を修了すればよい)

(2) 欠格要件

実務経験等があっても、以下の者は宅建士の登録を受けることができません。

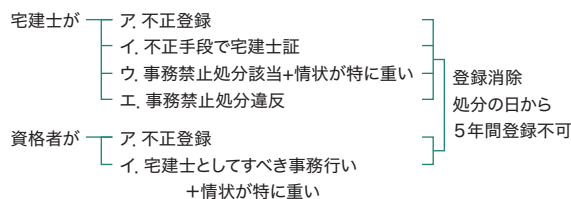
① 未成年者

ただし、宅建業の営業に関し成年者と同一の行為能力がある場合(法定代理人の営業許可がある場合)は、登録を受けることができます。

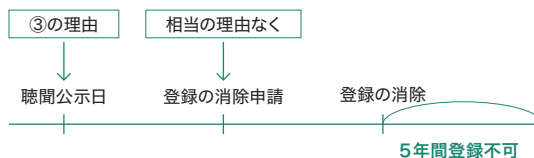
② 免許の基準と共通の基準

- (1) 破産者で復権を得ない者
- (2) 不正手段で免許取得、業務停止処分事由に該当し情状が特に重い、業務停止処分違反のいずれかの理由で免許取消処分を受け、その取消の日から5年経過しない者
- (3) (2)の免許取消処分を受けた業者が法人である場合に、その取消に係る聴聞の期日等の公示の前60日以内に、その法人の役員であった者
- (4) (2)の免許取消処分の聴聞の期日等が公示された日から、その処分をするかしないかを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業等の届出をした者
- (5) (2)の免許取消処分の聴聞の期日等が公示された日から、その処分をするかしないかを決定する日までの間に、法人が相当の理由なく廃業等の届出をした場合、その公示の前60日以内に役員であった者
- (6) 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わり、または刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (7) 宅建業法違反、暴力的犯罪、背任罪により罰金刑に処せられ、その刑の執行が終わり、または刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- (8) 暴力団員等(暴力団員または暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者)
- (9) 心身の故障により宅建士の事務を適正に行うことができない者

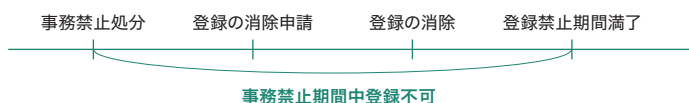
③ 登録取消処分を受けた者



④ 登録取消処分を受ける前に自ら消除申請した者



⑤ 事務禁止期間中に自ら消除申請した者



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。

登録の欠格事由を学習する際は、宅建業の免許の欠格事由と比較する視点が重要です。特に、未成年者の部分が重要です。免許の場合、「成年者と同一の行為能力を有しない未成年者」に関しては、未成年者だからという理由で免許を拒否することはありませんが、その代わり法定代理人の欠格事由もチェックされます。これに対し、登録の場合は、「成年者と同一の行為能力を有しない未成年者」であるというだけで、登録を受けることができません。

2. 宅建士証の交付

宅建士としての職務を行うには、登録を受けた知事より宅建士証(有効期間5年)の交付を受けなければなりませんが、その際は原則として知事が指定する講習(実務経験のない者が登録を受けるために受講する国土交通大臣が指定する講習とは別のもの)を受講する必要があります。

原則	交付申請前 6カ月以内 に(新規交付の場合だけでなく、宅建士証の更新を受ける場合も同じ)、登録を受けている 知事が指定する講習 を受講しなければならない
例外	試験合格から1年以内 の者、登録の移転に伴い宅建士証の交付を受ける者は受講義務なし

3. 宅建士証の返納・提出・提示義務

返納	登録の消除 または宅建士証が失効した場合に知事に返還すること
提出	事務禁止処分 を受けた場合に知事に提出すること
提示	取引の関係者からの 請求 があったときおよび 重要事項の説明 をするときに相手方に見せること

宅建士証の提出は、事務禁止処分を行った知事ではなく、宅建士証を発行した知事に対して行います。

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

- 【Q1】 未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。(H23 問28)
- 【Q2】 甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事から事務の禁止の処分を受けた場合は、速やかに、宅地建物取引士証を乙県知事に提出しなければならない。(H30 問32)

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 法定代理人から営業の許可を受け、成年者と同一の行為能力を有する場合は、未成年者であっても宅建士の登録を受けることができます。

Answer 2



【解説】 事務禁止処分を受けたときは、宅建士証を提出しなければなりませんが、その提出先は宅建士証を発行した知事(本問の場合は甲県知事)です。

シンガポールの不動産取引

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



■シンガポールの不動産事情を視察

渡航制限の緩和などがあり、訪日外国人も増えてきました。この機会に、私はシンガポールへ視察に行ってきました。私が経営するトラスでは、登記簿ビッグデータの研究・活用をしており、データ解析について海外企業との情報交換を頻繁にしているため、シンガポール企業との取引の可能性を探る狙いがありました。また、当社の登記簿データ解析技術を海外の不動産において応用するとすれば、東京23区ほどの面積しかないシンガポールは規模的に何とかなるのではないかとも思っていましたので、一度、現地のリアルな不動産取引について視察したかったのです。今回は、少しだけ、現地の不動産事情を報告します。

■合理的な社会システムが発展を促す

シンガポールの法律では、土地に対する「自由に保有する権利」を原則禁止しています。そのため、一

定の期間の利用権を認めるリースホールドによる取引が一般的です。こうした売買事例はすべて公表されており、不動産の価値推定は取引事例比較法を用いることが多いようです。「INLIS」という総合土地情報サービスがあり、誰でもアクセスすることができます。

実際の取引では、日本の宅建士にあたるセールスパーソンたちが、売買に関わる実務に携わっています。重要事項説明だけは弁護士が行うそうです。両手仲介はなく、片手仲介のみです。

言うまでもなく、シンガポールは世界最先端の金融セクターとなり、グローバルなマネーが呼び込まれます。しかも相続税などの資産に対する税金がありません。ですから、金融取引で利益を上げても税金がかかりません。資産家を優遇して、積極的に投資マネーを呼び込もうとしていることがわかります。

物価は高く、先述のとおり東京23区ほどの国土しかないため住宅事情が悪く、都心部では家賃50～60万円くらいでなければファミリー

向けの物件は見つからないだろうといわれました。

また、外国人が不動産を購入（長期リース）しようすれば購入金額の3割ほどのフィーが政府によって課せられます。現地の人によると、シンガポールは資源を持たない小さな国であるため、外国資本を積極的に呼び込むことで、安全保障を強化しているといわれています。外国人の不動産購入についても、一定の条件を課すことでリスクをヘッジしているようです。

日本でも重要土地等調査・規制法が作られ、外国人の土地購入について議論が始まっています。規制の対象となるのは、自衛隊、海上保安庁の施設などの周囲1km以内の土地に加え、領海の基点となる離島などです。「注視区域」に指定された土地は、国が利用状況を調べ、利用中止を命じることができます。また、さらに厳重な「特別注視区域」と指定された土地は、一定面積以上の売買に事前の届け出が必要になります。

新聞報道によると、指定区域の

候補とされる土地は、計600カ所以上になるといわれています。

しかし、現在のところ、東京・新宿区内の防衛省周辺は、不動産取引が活発なエリアであるため特別注視区域に指定しない方向といわれています。このように、経済活動に配慮しては法の主旨から外れるという批判があることもうなずける話です。その一方で、不動産ビジネスの面からは経済活動の妨げになる懸念だけでなく、そもそも実際の取引現場においては抜け穴だらけで、実行力に疑問の声が上がっています。私は、いつそシンガポールのように、外国人には高く売るといふほうがシンプルで効果的なのではないかと思いました。税金が課せられれば、必然的に政府が外国人の土地購入を把握できます。さらに、すべての不動産取引が公開さ

れているので、市民にも一目瞭然です。こうした合理的な社会システムがシンガポール成長の要因にあるように思いました。

■社会基盤を効率化するレグテック

不動産テックはさまざまな社会課題を解決することも期待されています。しかし、数多い社会問題の解決には、テクノロジーだけでなく、規制撤廃やITを基盤にした社会システムの合理化も必要です。古い仕組みからITを前提にした仕組みに変えること全般を指して、「レグテック」といいます。

このレグテック(RegTech)に関連して、今年4月には民法改正と相続土地についての新しい制度が始まります。社会問題化して久しい、所有者不明土地問題を解消するための法改正です。国交省の調査

ではすでに、日本の国土の20%以上が所有者不明の状態になっているとされています。

また、4月27日には、相続した土地を手放すことができる相続土地国庫帰属制度が施行されます。一方で、国庫に帰属できるかどうかには審査があり、審査料に加えて、土地管理のための費用が10年分は必要となります。さらに、崖地や特別な管理が必要な土地、境界未画定の土地は対象外です。そして、建物がある場合もこの制度は使えません。

さらに、2024年には相続登記が義務化されます。どちらも実際に所有者不明問題の解消にどれだけの効果が期待できるかは、制度が始まってみないと何とも言えなさそうですが、社会問題を解決するレグテックの1つとして、成り行きが注目されます。



シンガポール共和国の立法院



シンガポールの夜景

TORUS

株式会社トラス 代表取締役

木村 幹夫



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

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



物件調査のノウハウ Vol.47

売買重要事項の調査説明 ～取引直前調査編①～

敷地境界の確認調査の仕方

近々に売買契約を予定しているときは、契約を無事に遂行できるように、最終的な重要事項調査によって取引の安全を図ることが必要です。本節では、「売主による境界の明示」に関する確認調査について述べます。

境界の調べ方

境界の確認のためには、境界標を探すことから始めます。法務局から取得した公図を観察すると、そこに記載された取引対象地の隣接地が空白の場合があります。また、左右に分割された分割公図で、中心部分が空白の場合があります。このままでは、周囲の隣接地の土地の形状がわからず、四角い土地であっても境界点が4点とは限らず、ほかにも境界点が出てくるかもしれません。このような場合は、**市区町村**

役場の固定資産税の調査担当課に行き、「地番図」または「土地調査図」と呼ばれているものを請求します。これは、固定資産税を課税する際に法務局の公図を参考に、市区町村役場が独自に作成したものです。これを見れば、空白の部分の地番が明らかになり、敷地が接する箇所の個数を確認することができます(ポイント1「公図」、ポイント2「土地調査図」参照)。

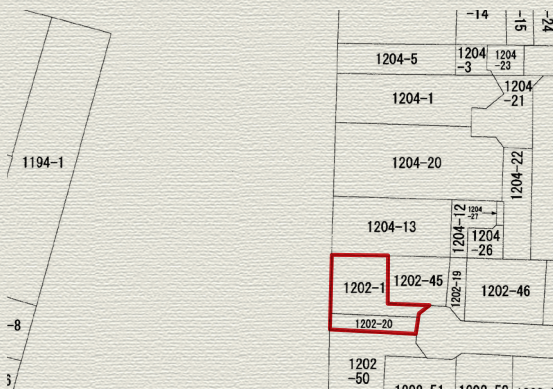
境界と筆界の違い！

2006年1月20日、不動産登記法改

正で「筆界特定制度」が施行されました。この制度は、敷地分割などの際に、「隣接地主が押印を拒むため筆界登記ができない」などの理由で申請をすると、筆界特定登記官が職権により筆界を定めてくれます。過去16年間に、37,000件が登記されています。登記されると、土地の登記事項証明書 の表題部1ページ2行目の筆界特定欄が空白ではなく、No.等が記載され、筆界登記の有無を確認することができます。この制度では、「所有権の境界」と「筆界」とを分けて、「**筆界**」は“真の境界”と言われ、当事者間で合

ポイント1

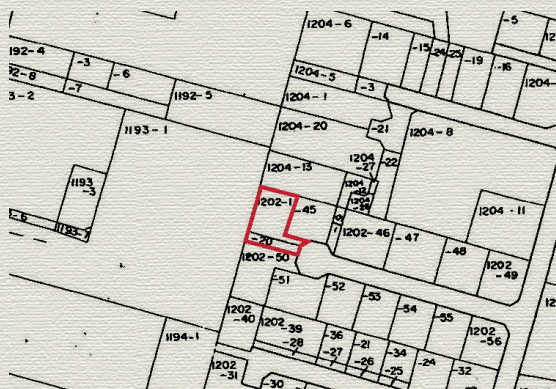
公図が左右に分割されている場合、対象地の隣地の地番が空白となっているため、隣地の地番が不明で、境界点の確認も困難です。周囲の状況を確認できる地図が必要です。



※分割公図(隣地は空白)

ポイント2

ポイント1のような分割公図等で、隣地が空白などで、隣地の状況を詳しく知りたいときは、市区町村が発行する「土地調査図(または地番図)」を取得すると、隣地の状況がわかります。



※市区町村が発行する「土地調査図」

意して定めることはできません。しかし、「所有権の境界」は、当事者間で自由に定めることができます。この制度は、筆界を定める制度のため、筆界特定されても、「所有権の境界」は、そのままです。そうすると、2種類の境界が存在することになります。この筆界特定は、これまで5～6年かかっていたものを、おおむね10カ月での完了を目的としています。「検査を拒み、妨げ、または忌避した者」、「質問に対し陳述をせず、もしくは虚偽の陳述をした者」、「立入りを拒み、または妨げた者」は、「30万円以下の罰金」に処せられるという厳しい法律です。このようなことから、隣地と口も聞けない険悪な関係や過去に境界紛争があっても、申請することができます。筆界特定のある物件は、「売主による境界の明示」がスムーズになりますが、「所有権の境界」と一致していない場合もあるため、法務局の筆界特定図(450円)を取得して確認することが必要です(ポイント3「筆界特定図」参照)。

廃案になった 境界確定制度とは！

筆界特定制度が施行される2年前の、2004年5月28日、「新たな土地境界確定制度の創設に関する要綱案」が法務省から発表されました。一言で言うと、「境界確定制度要綱案」です。「この制度において“境界確定”とは、土地の境界が明らかでない場合において、この制度の定めるとこ

ろにより法務局または地方法務局の長の指定する登記官が境界を確定することをいうもの」とされ、「土地所有者からの申し出」または「法務局の地図作成の際に、登記官が必要と認めたとき」に、「筆界および所有権の境界」を確定させるという画期的なものでした。この制度が法律化されたなら、全国の境界紛争は一気に解消したことでしょう。これまでの境界紛争の訴訟では、「所有権確認訴訟」と「境界確定訴訟」の2種類がありましたが、これら2種類の境界を登記官職権で定めるものでした。しかし結果は、日の目を見ずに、この「境界確定制度要綱案」は、廃案となりました。その2年後、現在の筆界特定制度が施行され、所有権の境界には関わらずに、筆界のみを定めることとなりました。

“境界非明示特約”の売買は 信義則違反の可能性が！

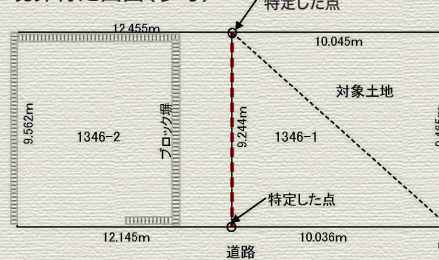
売買契約において「境界非明示特

約」を付加する場合は、注意が必要です。例えば、敷地境界の非明示による不動産取引で、後日、隣地が1.0m幅の敷地越境の事実が判明した場合、売主は、買主から損害賠償請求を受ける可能性があります。また、仲介業者も不真正連帯債務として損害賠償請求される可能性があります。過去の事例では、「契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなかった場合には、上記一方当事者は、相手方が当該契約を締結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責任を負う」(平成23年4月22日、最高裁)としています。民法第1条の信義則上の義務に違反した境界非明示取引による買主の損害に対しては、売主側に不法行為責任による損害賠償請求が行われ、20年間の時効により責任が加重される可能性があるため、注意が必要です。

ポイント3

法務局で筆界特定されると、次のような「筆界特定図面」が作成され、450円で、「筆界特定図面」の交付の申請ができます。筆界特定の申請に至る理由等の記載のある「筆界特定書」の交付には、個人情報に記載されているため、所有者の委任状が必要になります。

境界特定図面(参考)



※法務省が公開している筆界特定図面を編集



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12月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 ウィズ
	札幌市	株式会社 大阪商会
	苫小牧市	合同会社 グリーンエステート
	札幌市	北海道情報通信 株式会社
	札幌市	ライフアンドバックス 株式会社
	札幌市	株式会社 リタライズ
岩手県	盛岡市	リー・ハウス 株式会社
宮城県	登米市	カメイ 株式会社
山形県	山形市	株式会社 まちづくりサポートセンター
福島県	いわき市	株式会社 アスム
	郡山市	株式会社 amakasa不動産
	二本松市	株式会社 ADX
	いわき市	株式会社 さかもと不動産
茨城県	水戸市	株式会社 No. 2
群馬県	前橋市	株式会社 アトラスプラン
	高崎市	株式会社 アユムホーム
埼玉県	さいたま市	アイエフシー 株式会社
	朝霞市	株式会社 N2エステート
	新座市	株式会社 glanz
	さいたま市	クレイン不動産 株式会社
	さいたま市	株式会社 ティー・ワーク
	さいたま市	株式会社 ハウスストーリー
	さいたま市	ピース 株式会社
	さいたま市	株式会社 ミラスト
	越谷市	株式会社 U&I
	飯能市	株式会社 吉田建築
千葉県	鎌ヶ谷市	河本不動産
東京都	品川区	株式会社 アースアカデミー
	江戸川区	株式会社 RK
	練馬区	株式会社 I・コネクト東京
	渋谷区	株式会社 Asset Aplus
	品川区	アプロホールディングス 株式会社
	港区	合同会社 Apollo
	豊島区	IKS JAPAN 株式会社
	多摩市	稲葉不動産仲介
	中央区	VION 株式会社
	杉並区	HM Partners 株式会社
	港区	AI STA 株式会社
	大田区	株式会社 FCファーム
	西東京市	株式会社 エムエス不動産
	練馬区	株式会社 エムツークリーン
	新宿区	株式会社 ELABEL
	世田谷区	株式会社 オーチャンコネクト
	北区	梶原工業 株式会社
	豊島区	クリアル不動産鑑定事務所
	西東京市	株式会社 クレアリホーム
	港区	株式会社 GROPPING WING
	台東区	株式会社 ケイワン建物
	荒川区	株式会社 GOWL
	豊島区	サインベスト 株式会社
	葛飾区	株式会社 Jホーム
	中央区	シックスセンス・オルタナティブ 株式会社
	豊島区	新居プランニング 株式会社
	港区	株式会社 STUMP
	江戸川区	株式会社 盛栄

都道府県	市区町村	商号名称
	世田谷区	たいよう不動産 株式会社
	新宿区	合同会社 DANBEE
	小平市	株式会社 中央恒産
	港区	ツバキ 合同会社
	世田谷区	株式会社 東京総合地所
	新宿区	株式会社 TRUST AGENT
	江戸川区	NEWTON GEAR FIELD 株式会社
	中央区	株式会社 ニューライフ
	国立市	ハイランド企画 株式会社
	品川区	株式会社 PSG
	豊島区	株式会社 PDL
	渋谷区	FIRE 株式会社
	渋谷区	株式会社 フェアキャッチ
	八王子市	株式会社 福安工務店
	世田谷区	株式会社 BLANC.O
	港区	HOLDERマーケティング 株式会社
	港区	株式会社 ミント・コーポレーション
	豊島区	株式会社 守栄商事
	豊島区	株式会社 大和不動産
	新宿区	株式会社 Yu Asset
	墨田区	株式会社 LIVEFLIX
	品川区	Land.R 株式会社
	渋谷区	株式会社 Reterra
	中央区	株式会社 LIVNEX
	中央区	ルイ・フランソワ・アドバイザーズ 株式会社
神奈川県	横浜市	株式会社 アクア住研
	横浜市	有限会社 エムアンドアール
	相模原市	株式会社 KAZ設計・工房
	相模原市	株式会社 さがみ不動産
	横浜市	株式会社 Plan・B
	横浜市	株式会社 ミライ・エステート
	厚木市	ライド 株式会社
新潟県	上越市	株式会社 Orques
	新潟市	ラクススタイル・アセット 株式会社
石川県	金沢市	株式会社 三栄エステート
	野々市	合同会社 セレスカンパニー
福井県	福井市	株式会社 ヒラク
山梨県	甲府市	有限会社 創・想
岐阜県	大垣市	有限会社 大和不動産
	岐阜市	日東事務機 株式会社
静岡県	富士宮市	株式会社 アットグリーン
	浜松市	有限会社 平井総建
	静岡市	株式会社 fact design
	安城市	株式会社 アセットプランニングパートナー
愛知県	名古屋市	株式会社 エクセルパートナーズ
	名古屋市	エルフィールド 株式会社
	名古屋市	おくやま不動産コンサルティング
	名古屋市	株式会社 GLAMB
	名古屋市	cocoto 株式会社
	名古屋市	株式会社 セブンライフ
	名古屋市	株式会社 FLOWER
	あま市	株式会社 マーク
	名古屋市	有限会社 有希ホーム
	名古屋市	株式会社 UNITED AOYAMA
	近江八幡市	安土不動産 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
	大津市	株式会社 イーエムエステート
	栗東市	株式会社 Komorebi
	大津市	ジャパンリアルティスーパージョン 株式会社
	長浜市	和ハウジング 株式会社
京都府	京都市	Asoke 合同会社
	乙訓郡	MASA ESTATE 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 アーバン不動産
	大阪市	株式会社 イースマイル不動産
	池田市	池田土地建物 株式会社
	大阪市	株式会社 willow
	大阪市	エイゼン開発 株式会社
	高槻市	エコハウス
	大阪市	株式会社 SEIコーポレーション
	枚方市	株式会社 LNJ
	大阪市	株式会社 鹿屋商事
	大阪市	株式会社 ココスタイル
	大阪市	株式会社 GENESIS
	大阪市	株式会社 芝田不動産
	豊中市	住マイル住宅販売 株式会社
	大阪市	株式会社 タスクトラスト
	堺市	柵建設 株式会社
	大阪市	方丸 株式会社
	八尾市	株式会社 MARU
	堺市	曼荼羅不動産
	大阪市	株式会社 ライケイ
	寝屋川市	RISE-BUILD 株式会社
	大阪市	ライン不動産
	大阪市	株式会社 リーバス
	箕面市	RIDGE 株式会社
兵庫県	神戸市	株式会社 尚美
	西宮市	SOLEIL HOME 株式会社
	丹波篠山市	株式会社 ナオハウジング
	南あわじ市	株式会社 バビハイム
	尼崎市	ビーバーホーム 株式会社
鳥取県	米子市	あい土地建物 株式会社
岡山県	岡山市	合同会社 リブランド
広島県	東広島市	株式会社 豊洲
	広島市	株式会社 YKリアルエステート
山口県	宇部市	株式会社 AKNスマイル・プラス
	高松市	株式会社 スリーエム
	坂出市	株式会社 レッツ
	愛媛県	今治市 株式会社 KUNUGI
福岡県	鞍手郡	九線開発 株式会社
	福岡市	株式会社 三力不動産
	福岡市	株式会社 島戸屋興業
	宮若市	株式会社 大福匠會
	福岡市	株式会社 タクトヤ上谷
	北九州市	竹野不動産 株式会社
	長崎県	長崎市 株式会社 RED武蔵倉
鹿児島県	霧島市	Green 株式会社
沖縄県	那覇市	株式会社 クオンパークス
	沖縄市	株式会社 SOONESS HOUSING
	中頭郡	株式会社 プライムルーム
	宜野湾市	株式会社 本町通り不動産
	宮古島市	宮古都市開発 株式会社

12月末正会員：35,020 従たる事務所：4,069



地方本部の動き Activity Condition

REPORT

愛媛県本部

「令和4年度第1回空き家相談員研修会」を開催

令和4年9月29日(木)13時30分から約2時間、愛媛県本部事務局3階会議室において「令和4年度第1回空き家相談員研修」を開催しました。

今回は新規相談員募集も同時に行い、6名の方が登録されました。新旧含め18名となり、欠席者を除く14名が参加しました。

当日は、松山市役所から都市整備部住宅課の中川裕之課長、加地俊介副主幹、家高職員をお招きし、「松山市の空き家に関する現状」についてお話しをいただきました。

加地副主幹による説明では、愛媛県の全国空き家率は平成30年度が7位の18.1%で、平成25年度と比較す

ると0.6ポイントも上昇するとともに、四国4県はすべてトップ10入りという結果となっていました。その内、全国中核市の中でも松山市の空き家率は平成30年度が26位であり、全国平均の13.8%より0.76%も高い14.56%です。この数値を聞いて驚愕するとともに、相談員各々が空き家解消に向けて取り組む姿勢をさらに強くしていました。

その後、机の配置を変更し、借地上に建つ山中の中古住宅物件の売買事例や、松山市内中心部に建つ再建築できない複雑な問題を抱えた一戸建て物件を投資家に売買した事例などについて意見交換等を行い、盛況裡に研修を終えました。



左：加地俊介副主幹 右：中川裕之課長



講師：加地俊介副主幹



研修会の様子



活発な意見交換が行われた



REPORT

愛媛県本部

「全日宅建スペシャル講座(宅建模試)」を開催

令和4年10月8日(土)13時00分～16時30分、愛媛県本部3階会議室において、令和4年度全日宅建スペシャル講座を開催しました。

この講座は協定を結んでいる日建学院の協賛で、毎年、宅地建物取引士資格試験が実施される直前に会員様の会社に勤務する従業員限定で開催しており、本年は14名の方が参加。上谷本部長、美崎広報委員長による挨拶の後、本番の受験を模した形で行われ、参加者は真剣な面持ちで解答用紙のマークシートに記入していました。

模試終了後、参加者が自己採点を行い、間違えた問題が多いものについては、上谷本部長が参加者へわかりやすく丁寧に説明を行いました。

なお、本番の試験に合格された方については、合

格証の写しを提出することで、愛媛県本部より商品券がお祝いとして配付されます。



講師：上谷本部長



講師：美崎副本部長



講師：杉浦理事



講師：上谷本部長

REPORT

京都府本部

「重要事項説明書の作成に関する研修会」を開催

令和4年11月1日(火)13時より、ホテルモントレ京都2階「ケンジントン」において「重要事項説明書の作成に関する研修会」を実施しました。

有限会社エスクローツムラ代表取締役 津村重行氏を講師にお迎えし、4時間にわたって講義いただき

ました。

コロナ禍が始まって以来はじめての開催でしたが、研修会には64名の方が参加され、参加した方々より「判例・事例を交えた内容でわかりやすかった」と大変好評で、有意義な研修会となりました。



講師の津村重行氏と受講者たち



研修会の様子

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。

省エネ性能表示制度の環境整備を議論 業界参画の仕組み整理を 勧告は段階的措置を検討

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示について新たなルールづくりが進められている。昨年6月に公布された改正建築物省エネ法に伴う対応で、新たな表示制度は今年春公布、24年の施行見込みだ。国土交通省が22年12月21日に開いた第2回検討会では、同制度の円滑な施行に向けた環境整備などについて意見が交わされた。

事務局では同制度の円滑な施行に向けて、販売・賃貸事業者における具体的対応として、自ら広告表示を行う場合と、自ら広告表示を行わずに事業者間で情報伝達する場合、あるいはレインズ等のBtoBに自ら物件情報を登録する場合の3パターンを想定しているとした。

また、法令関係や制度の実施、関係者との調整・協力依頼など必要な環境整備を図る方針。加えて、関係事業者団体と連携した事業者への周知や消費者への浸透、さらに制度施行と合わせた表示の取り組みの加速化や、事業者へのインセンティブ設計、ラベル取得の円滑化の取り組みの必要性などが示された。

そして、施行後の事業者における表示実態を把握す

るため、大手供給事業者を対象とした取り組み状況の報告聴取やサンプル調査、消費者からの情報提供を受け付ける窓口の整備などの案を提示した。表示制度に取り組む販売・賃貸事業者がポジティブに評価されるよう、表示状況を情報発信できる共通プラットフォームの整備も検討する。

●中長期での課題整理も

また、対象となる事業者が広く、情報伝達の経路にも複雑さを有する同制度の特徴に鑑み、施行から当面の間は、告示に従った表示を行っていない事業者に対する勧告は、社会的影響が大きい場合を対象とする考えを示した。委員からは、「新築戸建てや賃貸住宅などで消費者に伝えるには仲介会社の対応が不可欠。時間軸をずらした体制づくりが必要ではないか」「宅建業者としてどこまでやればいいのかを調整したうえで周知すべき」など周知・理解促進等に関する意見が出された。事業者の表示漏れや表示内容の誤り等の未然防止策を短期的に進めると共に、中長期では不動産の公正競争規約に盛り込むなど、不動産公正取引協議会等の関係団体と連携した対応なども検討課題となりそうだ。

(『住宅新報』2023年1月17日号より抜粋・編集)

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2月号
令和5年2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

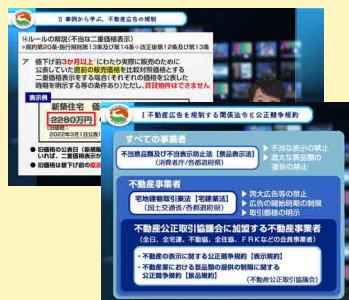
ラビーネットのID・パスワードでログイン!

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

法規・総務・賃貸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・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
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
既に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に関連して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。不動産事業の手引
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! ▶

