

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

7
JULY
2023

〔巻頭特集1〕

TSMCの進出で 熊本県菊陽町が描く『未来予想図』 （熊本県菊池郡菊陽町）

〔特集2〕

米国銀行の破綻から
広がる波紋

〔特集3〕

住まいの家電も
「所有」から「利用」の時代に

〔賃貸相談〕

更新しない連帯保証契約と
改正民法の適用の可否

〔不動産トラブル事例と対処法〕

買主のローン解除通知が、
特約の期日までに
売主に到達しなかった
ことによるトラブル



保証のお知らせ

一般保証制度の動画公開のご案内

一般保証制度のことがよくわかる動画をホームページ（会員専用ページ）内にて公開しておりますので、ぜひご覧ください。
[会員専用ページへログイン後、右側メニュー下方の『会員向け一般保証制度のご案内』をクリック]



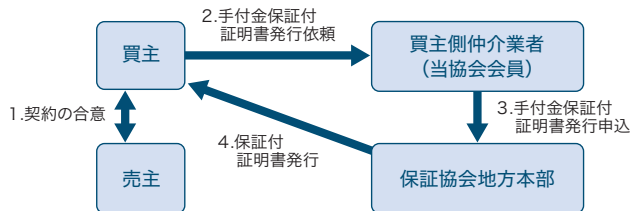
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

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



手付金等保管制度

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

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

弁済制度について

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5年度 第2回弁済委員会 審查明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	4 社	5 件	15,388,400 円
認 証	2 社	3 件	11,800,000 円
否 決	2 社	2 件	
令和5年度認証累計	4 社	5 件	21,800,000 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

アンゴラウサギ

「アンゴラ」の由来については諸説あるが、トルコの首都アンカラの古い呼び名からこの名がついたという説が有力である。ウサギのなかで最も長毛で、ふわふわ、もふもふの毛はよく毛織物などの素材に用いられる。品種はわかっているだけで10種類以上。おだやかで我慢強い性格だが、これはグルーミングしてもらわないと被毛が絡まってしまうからともいわれている。

02 保証のお知らせ

特集 1

04 TSMCの進出で 熊本県菊陽町が描く『未来予想図』 ～熊本県菊池郡菊陽町～

特集 2

08 米国銀行の破綻から広がる波紋 — 日本の地銀への影響は? —

特集 3

10 住まいの家電も 「所有」から「利用」の時代に

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 太陽光発電事業不能による売買契約の白紙解約 弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 更新しない連帯保証契約と改正民法の適用の可否 弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 宅地と道路の間に水路がある場合の評価について 税理士 若林 昭子

<賃貸管理ビジネス>

18 人材獲得のための社内制度の見直し 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 就業規則と雇用契約書(個別労働契約)の関係 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 都市計画法 都市計画の内容① 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 買主のローン解除通知が、特約の期日までに 売主に到達しなかったことによるトラブル 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 測量図をめぐる売買特約の記載方法について 不動産コンサルタント 津村 重行

その他

28 新入会員名簿

29 地方本部の動き

30 協会からのお知らせ

TSMCの進出で 熊本県菊陽町が描く『未来予想図』

～熊本県菊池郡菊陽町～



世界最大の半導体受託製造会社TSMCが菊陽町に進出することが決まったのは、令和3年11月9日。以降、人口4万人あまりの小さな町は、関連企業も含めて更なる人口流入が見込まれ、不動産価格が高騰するなど、特需に沸き立っています。いまや世界も注目する「まち」となった菊陽町取材しました。

町制施行から続く 菊陽町の人口増加

雄大な阿蘇に源を発した白川中流域の平坦地にあり、熊本市の北東部に位置する菊陽町。豊かな水と肥沃な土壌を受け、町では米、麦、野菜、花草などが栽培され、にんじんは国の産地指定を受け、「菊陽にんじん」ブランドとして全国に出荷されています。また、同町は熊本市の中心部まで15km程度の距離にあることから、ベッドタウンとしての一面

を持ち、国道57号線（菊陽バイパス）や国道443号線など、主要幹線道路が町内を通過し、周辺都市部へのアクセスも良好です。交通の利便性が高く、地下水も豊富なため、昭和後期以降は工業化も進められてきました。

このような環境の中、菊陽町の人口は年々増加を続け、令和2年の国勢調査では県内市町村で2位となる人口の伸び率を記録するなど、勢いのある町として知られています（図表1）。この点について、菊陽町商工振興課の坂本恒平

氏（以降：坂本氏）は「最近ではTSMCのニュースで持ち切りですが、当町は、50年余りの期間に数回の土地区画整理事業を行い、住宅地の形成に取り組んできました。その結果が継続的な人口増加に結びついているのだと思います。

人気エリアの『光の森地区』では大型商業施設や多くの店舗が建設され、若い人たちの転入も目立ちます。ただTSMCの進出が、人口の流入そして地価高騰に拍車をかけているのは事実です」と話します。

図表1 菊陽町の世帯数・人口の推移

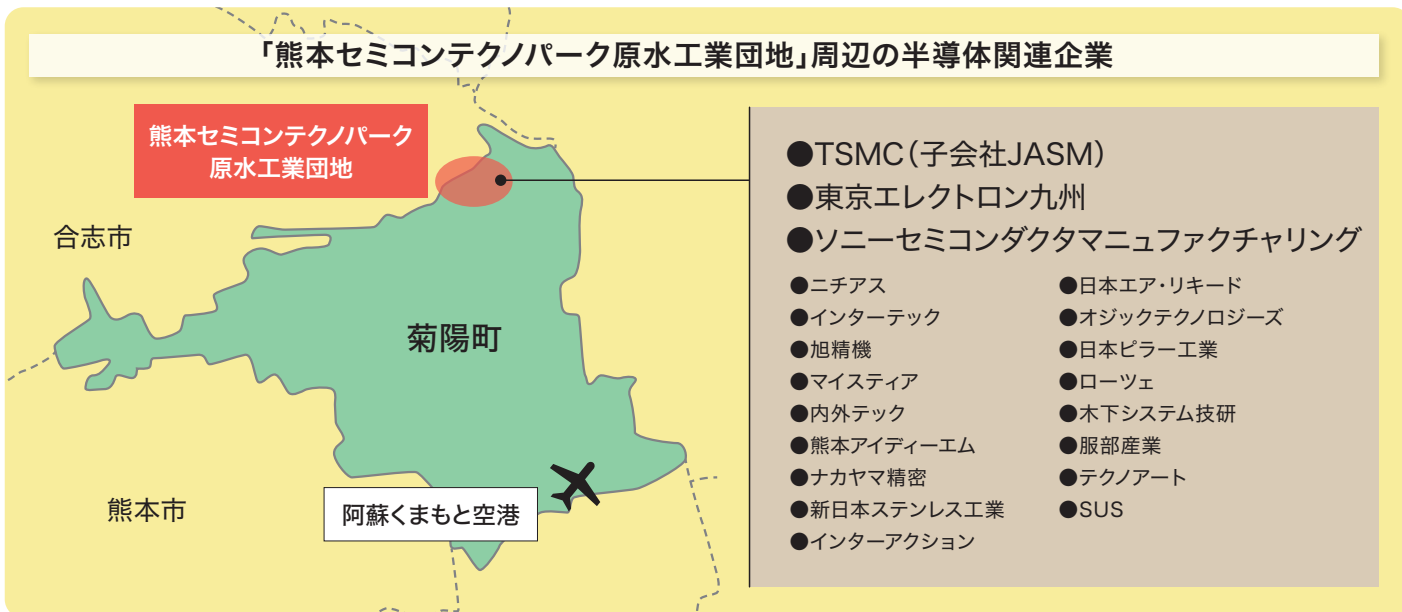
年次	世帯数	人口総数(人)	男性人口(人)	女性人口(人)	1世帯当たりの世帯人員(人)
平成2年	6,784	24,154	11,524	12,630	3.56
平成7年	7,838	26,273	12,497	13,776	3.35
平成12年	9,120	28,360	13,599	14,761	3.11
平成17年	11,358	32,434	15,714	16,720	2.86
平成22年	14,124	37,734	18,549	19,185	2.67
平成27年	15,950	40,984	20,011	20,973	2.57
令和2年	17,794	43,337	21,220	22,117	2.44

国勢調査の人口等集計結果（令和3年11月30日最終更新）を元に作成



半導体関連企業が集まる工業団地の一角で工事は進む。敷地面積は約21haで福岡ドーム3.3個分。

図表2 「熊本セミコンテックパーク原水工業団地」周辺の半導体関連企業



アメリカ、中国に次ぐ TSMCの国外進出

ここで話題のTSMCの情報について整理すると、同社は社名を「Taiwan Semiconductor Manufacturing Company」といい、頭文字をとってTSMCと表記されます。TSMCは開発や設計を行っているメーカーから製造を受託する専門の企業で、主要顧客であるApple社のiPhoneやiPadに搭載されているチップは、TSMCが一手に引き受けて生産しています。半導体製造の研究開発へ大規模な研究・設備投資が必要となるため、ほとんどのメーカーは開発・設計に力を入れて、製造は他社へ委託するのが通常です。そのため、高性能な機器に搭載する半導体はファウンドリ※1メーカーであるTSMCに依存する形になっているのです。また、現存する最高の半導体であると評価されている3nm※2の半導体を安定的に製造できるのは、TSMCの大きな強みです。TSMCは今年の7月に、2nmプロセスによる半導体製造工場を台湾に新設する

ことを発表し、来年には2nmの半導体製造へ移行する予定との報道が業界内で話題となっています。

なお、TSMCが日本に工場建設するのは初で、米国、中国に続き日本が3カ国目です。

経済産業省の発表によると、世界の半導体の市場規模は令和2年には約50兆円だったものの、需要は拡大し、10年後の令和12年には倍の約100兆円になると見込まれています。TSMCの工場建設の投資額は約1兆円といわれていますが、国がその半分に当たる最大4760億円を補助しています。政府は「経済安全保障」の観点から、TSMCを誘致することで、半導体の安定確保につなげるとともに、半導体産業の復活のきっかけにしたいと標ぼうを掲げます。

※1 ファウンドリ／半導体チップの製造を行う企業・サービス

※2 nm／1ナノメートルは、1ミリの100万分の1。
髪の毛の太さの約10万分の1。

豊富な水資源が 工場建設の決め手に

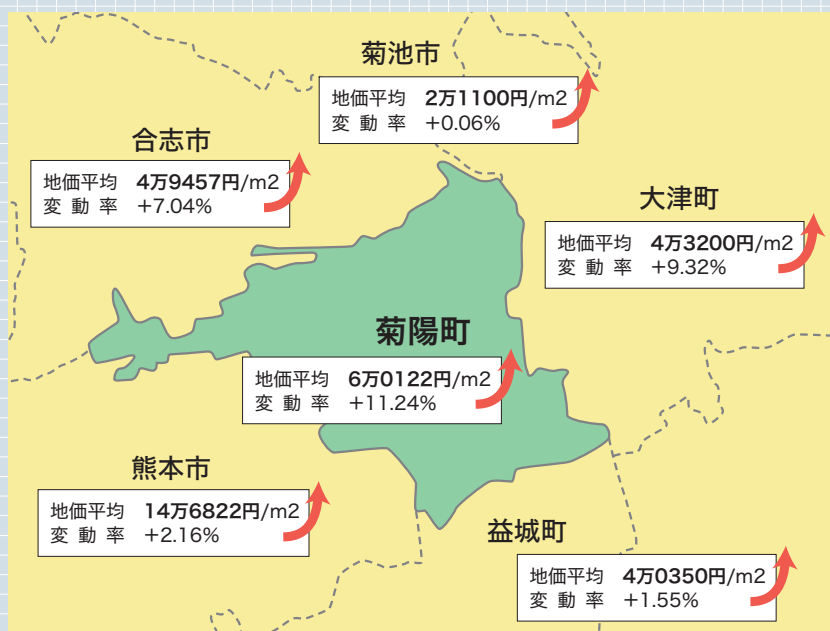
では、なぜTSMCの進出先が熊本県

だったのでしょうか。理由は半導体産業が集積している地だからです。半導体分野で、日本は製造装置や材料に定評があり、九州には約1,000社の半導体関連企業が集積していることから「シリコンアイランド」と呼ばれています。中でも熊本県には、半導体関連企業が200社以上集まり、工場が整備されるセミコンテックパークには、TSMCの顧客でもある「ソニーグループ」の工場が、その隣には世界有数の半導体製造装置メーカー「東京エレクトロン」があります(図表2)。

また、熊本県のきれいな水も工場進出の大きな決め手ともいわれています。半導体を作る工程においては不純物を取り除くため、大量の純水を必要とします。熊本県には阿蘇のカルデラがあり、そこから流れ出る地下水が豊富で、熊本市や周辺の自治体では水道水のほとんどが地下水を使用しています。水不足が懸念材料だった台湾にとって、熊本県が最適な場所だったのです。

工場の建設は令和4年4月に始まり、令和5年内の完成を目途に、その後、設

図表3 菊陽町周辺市町の平均地価(令和5年)



出典元:土地代データ

図表4 熊本県の地価上昇ランキング上位10エリア(令和5年)

1位	菊池郡菊陽町大字原水字南下原1333番1	31.58%	↑
2位	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	23.71%	↑
3位	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	21.67%	↑
4位	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2172番25	20.82%	↑
5位	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	19.61%	↑
6位	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	16.77%	↑
7位	菊池郡菊陽町光の森7丁目2番9外	13.64%	↑
8位	菊池郡大津町大字室字門出176番4	12.40%	↑
9位	熊本市東区石原2丁目3番10	12.07%	↑
10位	熊本市南区流通団地1丁目34番	11.30%	↑

出典:土地代データ

備の搬入や製造ラインの立ち上げなどを経て、令和6年12月までには出荷を開始する予定といます。地元の金融機関は、TSMCの進出による経済波及効果を10年で4兆3000億円に上るという試算を発表しましたが、これは、工場投資額に加えて、関連企業の進出や新たな工業団地の開発、住宅整備、新たな雇用などが含まれています。

稀に見る不動産特需と時間を要す課題解決

続いて人流です。現在、工場の建設に

は1日あたり最大5,000人以上の人が携わっています。また、菊陽町への進出や増設を予定している企業も多く、雇用効果はTSMCの雇用約1,700人と併せて約7,500人にまで膨れ上がります。大きな人の流れが生じれば、高まってくるのが住宅地需要です。前出の坂本氏は「これまで菊陽町で建てられるアパートは単身者向けや若い世帯の2LDKが主流でした。ただ、最近は3LDKなど広い間取りの需要が高まっていると聞きます。台湾から来られるTSMC従業員が希望しているそうですが、直近で来日する

熊本県内で進む 主な産業団地造成計画

菊池市

熊本県が25ha規模の整備地を決定。令和8年度分譲予定。

合志市

熊本県が25ha規模の用地選定中。令和8年度分譲を目指す。

熊本市

市内4カ所で計20haを造成。令和7年度分譲予定。

大津町

10haを令和9年度に開発予定。20～25haへ拡張の可能性も。

方々は従業員300人、家族を含めると600人ほどで、その一定数が菊陽町に住む予定です。また、TSMCは1,700人の雇用を掲げています。すでに125人の新卒内定者は今年の4月から半年間、台湾で研修を行い、日本に戻ってきたときは菊陽町もしくは近隣市町に住まれると思います」と話します。

人口の増加に伴い、住宅需要の高まりが生じるのは当然で、菊陽町はもとより合志市、大津町など周辺自治体にも地価上昇エリアは広がっています(図表3、4)。令和4年9月に公表された地価調査では、菊陽町の「工業地」の上昇率が前年比で31.6%と、全国で最高値を記録。また令和5年3月に公表された地価公示では、菊陽町の「商業地」の上昇率が21.7%、「住宅地」が9.7%と、県内で最も高くなっています。

TSMCの進出で大きな経済効果が期待される一方で、課題が明るみになったことも事実だと坂本氏は話します。

「ひとつは交通渋滞です。住民からも改善策を求められています。工業団地の周辺では、通勤時間帯の朝と夕方に渋滞が激しく、問題となっています。今後、企業進出が相次げば、さらに悪化することが懸念されます。



地価上昇エリアのひとつJR肥後本線原水駅周辺には、築浅の戸建てがたくさん軒を連ねている。



原水駅周辺の広大な敷地は150戸ほどの分譲住宅が建設される予定。



原水駅前に整備されたバス転回広場。今後、増便を検討。朝夕は多くの通勤者であふれかえる。

また、工業用地が足りないことも解決しなければならない問題です。菊陽町の土地は、全体の8割ほどが市街化調整区域で、その多くが国の補助を受けて整備された農業振興地域に当たります。そのため、原則としてほかの用途には転用できません。このことが影響し、当町への進出を断念した企業も少なくはありません」とのこと。

これを機に、県内では工業用地を整備する動きが相次いで見られ、熊本県は、令和8年度に、合志市と菊池市に新たな県営工業団地を整備する計画を、また熊本市、八代市、合志市、玉名市、益城町、大津町、西原村でも、工業団地の整備の動きが進んでいるといいます。

そのほか、住民や企業からは「もっとホテルなどの宿泊所を建設して欲しい」との要望も多く寄せられていると坂本氏はつけ加えます。

菊陽村から町へ そして市誕生に向けて

TSMCの建設工事が進む中、菊陽町の受け入れ態勢も着々と進んでいます。そのひとつが5月29日に開設された外国人住民向けの生活相談窓口です。

町内には中国、ベトナムなど29カ国の559人が暮らし（令和5年4月末時点）、外国籍の住民は平成27年4月末の249人から約2.2倍に増えています。さらに、TSMC進出で台湾籍を中心に、今後さ

らに転入が相次ぐと見込まれ、受け皿づくりが課題でもありました。相談窓口は、町庁舎本館1階の町民課に設けられ、役所での手続きやごみの出し方など生活全般の相談に応じるそうで、毎週火、木曜は英語と中国語、月、水、金曜は英語が話せる相談員が対応します。菊陽町は今後、オンラインの対応も多言語化させ、専用の窓口も設ける予定だといいます。

坂本氏も「昨年、町長に就任した吉本が打ち立てたマニフェスト『8つの政策分野』の72の具体策の中に『国際交流協会の設置』という施策がありますが、私自身が特に関心を持っている項目のひとつです。せっかく台湾から大勢の人が菊陽町に来られるので、住んでいただく以上は、不自由なく快適な生活を送っていただきたいですし、地域コミュニティに溶け込み、菊陽町に慣れ親しんでほしいと願っています」と話します。

昭和44年1月1日に当時の菊陽村が菊陽町へと生まれ変わりました。その後、紆余曲折はありながらも人口は43,000人を超え、世界からも注目される「まち」となりました。今後、菊陽町の発展スピードは、TSMC進出のおかげでより加速していくことでしょう。100年に一度の転換期と称される大きな波に乗って、菊陽町は市制を目標に掲げるとともに、日本の半導体産業をけん引する「まち」へ生まれ変わります。

8つの政策分野

1 未来への投資

重点政策 学校給食と副食費の無償化
世界で輝ける「新しい菊陽」になるために

2 潜在能力への投資

重点政策 仕事のスキルアップやキャリアアップなど、働くことを目的とした「社会人の学び直し教育」の推進
まちに秘められた才能に気づく「新しい菊陽」になるために

3 生活・喜びへの投資

重点政策 健康保健センターの整備
人生で得られる喜びのある「新しい菊陽」になるために

4 スポーツと文化への投資

重点政策 町民が楽しめる総合運動公園の整備
一人ひとりを元気に、心豊かにできる「新しい菊陽」になるために

5 教育への投資

重点政策 楽しく充実した学校生活の提供
これまでにない価値を生み出す「新しい菊陽」になるために

6 安全への投資

重点政策 地域防災施設の整備
人と社会との調和の取れる「新しい菊陽」になるために

7 地域への投資

重点政策 町の均衡ある発展の推進
地域経済の好循環を生み出す「新しい菊陽」になるために

8 町民サービス向上への投資

重点政策 「わくわく座談会」の実施
地域に密着し、住み慣れた地域で暮らしていくことが出来る「新しい菊陽」になるために

米国銀行の破綻から広がる波紋 — 日本への影響は？ —



オペレーショナル・デザイナー
(沼津信用金庫 参与/富士宮信用金庫 監事)
じょうた

佐々木 城彦

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/>

今年3月にアメリカの地方銀行で起きた経営破綻は、米国内のみならず海を越えてスイスにまで波紋を広げ、世界的な大騒動に発展しました。ひとつの小さな出来事が連鎖を繰り返すバタフライ効果は、日本にも及ぶのでしょうか。

本特集では、欧米の金融機関破綻がもたらす影響を、金融機関の経営に着目しながら分析します。

相次ぐ米国銀行の破綻と 欧州の財務不安

5月1日、米国のカリフォルニア州金融当局より、地方銀行のファースト・リパブリック銀行が経営破綻し、JPモルガン・チェース銀行が(救済)買収する旨が公表されました。資産総額は2,291億ドルで、2008年のリーマンショック時に破綻したワシントン・ミューチュアル銀行の4,244億ドルに次ぐ米国史上2番目の銀行破綻となったようです。

本件により、3月以降の米銀破綻は3件に達しました[図表1]。経営不安から同一国内のUBSグループによる買収が合意されたスイスのクレディ・スイスグループと合わせ、欧米銀の財務健全性への不安が払拭し切れていない状況と云ってよいでしょう。こうしたなかで、筆者に対しても、邦銀に及ぼす影響や、邦銀自身の経営不安について各所から相

当数の照会が寄せられています。

銀行の経営破綻は なぜ起こるのか

ごく簡単に言えば、銀行の経営破綻は、①融資利息などの運用収益が預金利息などの調達費用を下回る“逆転”状態となって体力をむしばむ、②預金流出が続くなかで払戻し希望者全員に支払う資金が銀行になくなる“資金ショート”状態となる、③保有する債権の不良化や資産価値の下落によって債務超過などに陥る、うちのいずれかもしくは組合せによってもたらされます。図表1の米銀破綻にはおのおの個別実情が内包されていますが、共通する誘発要因には③が挙げられ、それが②を招いたとも言えます。

銀行にとって預金は仕入れ、融資は販売に当たります。融資ニーズと同量を仕入れられれば最も効率が良いですが、そううまくはいかず、預金の払戻しに備える必要もあります。昨年6月15日に公表された全国地方銀行協会の全地方銀行の合算貸

借対照表では、預金の平均残高311兆円に対し、貸出金の平均残高は233兆円となっています[図表2]。この差が、販売できなかった仕入れ分の(余剰)在庫になります。

この在庫分にも預金利息を支払わなければならないため、銀行側は、これらを国債などの債券を中心に、株式や投資信託ほか有価証券に投資しています。図表2のとおり、2021年度に全地方銀行で有価証券に購入・投資した平均残高は、合計で71兆円に達しています。

債券は、購入(投資)時点よりも市場金利が低下すれば価格が上昇し、市場金利が上昇すれば価格が下落します。これを、金利リスクと呼びます。

米国の金利を決定する連邦準備理事会(FRB)は5月2～3日に開いた連邦公開市場委員会(FOMC)で、米銀の無担保短期金利(FF金利)の誘導目標を0.25ポイント引き上げ、年5.00-5.25%としました。2022年2月当時、年0.00-0.25%だった金利ですが、翌月以降10回連続で引き上げられ続けた結果、5ポイント上昇したわけです。したがって、2022年2月当時から現在まで

図表1 近時の米銀破綻[単位:億ドル]

時点	該当先	総資産額
3月10日	シリコンバレー銀行	2,090
3月12日	シグネチャー銀行	1,104
5月1日	ファースト・リパブリック銀行	2,291

米国債などに投資していた銀行などは、10回金利リスクが顕在化し、順次資産を目減りさせ続けてきたわけです。

投資に詳しい方であれば「債券ならば満期まで保有していれば額面で償還される」とご存じかもしれません。しかしながら、現在の会計制度には時価会計が導入されており、購入価格(帳簿価格)と時価の双方が開示され、含み益や含み損を容易に算出できる形式となっています。そうしたなかでは、含み損の拡大が信用不安へとつながります。米国では、それによって②の預金流出を招く負の循環がもたらされたということでしょう。

バタフライ効果は 日本の地銀にも及ぶのか

他方、わが国では、4月28日の植田(日本銀行)新総裁就任後初の金融政策決定会合でも、大規模金融緩和の維持を決定しました。米国とは異なり、「基調的なインフレ率が2%まで届いたとは言えない」という判断です。

5月15日現在の新発10年物国債利回りは0.5%であり、米国に比べ低い水準にあります。よって、円建ての日本国債などに購入・投資を限っているだけの地方銀行ならば、今のところは米国に比べ資産の目減りは小さな水準にとどまっています。

こうした投資・運用姿勢には銀行によってかなりの差異があり、米銀同様にドル建ての米国債や米国企業社債などに投資していた地方銀行などは、米銀同様に資産を目減りさせている可能性があります。図表1に示した米銀や、クレディ・スイスなどの債券や株式に投資していれば、これらがほぼ無価値になっている可能性もあります。直接投資しなくとも、これらを含む投資信託などに投資している可能性もあります。

図表2 地方銀行 2021年度決算概要(抜粋) [単位:億円]

運用勘定(平均残高)		調達勘定(平均残高)	
貸出金	2,335,855	預金	3,110,846
商品有価証券	386	譲渡性預金	97,215
有価証券	711,902	コールマネー等	173,677
コールローン等	59,600	(金融機関借入れ分を除く)借入金	404,248
(無利息分を除く)預け金	437,049	社債	2,132
運用勘定計	3,544,792	調達勘定計	3,788,118

出典:(一社)全国地方銀行協会「地方銀行2021年度決算の概要」を筆者加工

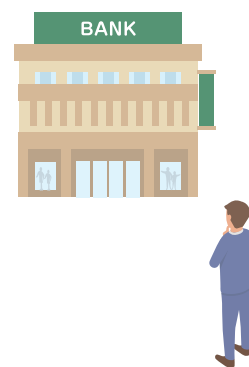
図表3 きらやか銀行 昨年度決算(抜粋) [単位:百万円]

与信関係費用(損益計算書より)

	金額
一般貸倒引当金繰入額(△)	396
不良債権処理額(△)	8,260
貸倒引当金戻入益	-
偶発損失引当金戻入益	-
与信関係費用	8,656

有価証券評価損益

	評価益	評価損(△)	評価損益
売買目的有価証券	-	-	-
満期保有目的債券	-	-	-
その他有価証券	509	18,118	-17,609
株式	323	103	220
債券	105	863	-758
その他	81	17,152	-17,071
有価証券評価損益計	509	18,118	-17,609



出典: 株式会社ホールディングス
「2023年3月金融機関 決算短信」
を筆者加工

5月12日に決算短信を公表した第二地方銀行のきらやか銀行は、回収できない債券に備えて事前に積み立てる費用を積んだことから、最終的な損失が83億3,400万円と過去最大になりました。赤字幅が大きかったため、多くのメディアに扇情的に報じられましたが、有価証券の評価損益にまで踏み込んだものはなかったようです[図表3]。

同行では、融資先の業況悪化などで約86億5,600万円を要したわけですが、それだけでなく、投資した有価証券にも含み損があるようです。株式は2億2,000万円含み益となっていますが、国債などの債券で-7億5,800万円、外国証券(外債)や投資信託などで-170億7,100万円の含み損が認められます。7月以降に金利が引き上げられれば、保

有している債券・外国証券等の含み損がさらに膨らむ可能性もあります。

今後の可能性と対策について

地方銀行のなかには、米国など外国の有価証券のリスクを取って積極的に投資する銀行もみられたため、きらやか銀行以外でも含み損を抱えているところが少なくありません。4月の末から地方銀行の決算発表が順次行われていますが、資産を毀損させた銀行などでは、体力に余裕がなくなるなかで融資の審査を厳しくする可能性もあります。よって、取引銀行の決算を念のため注視したうえで、状況に応じ、これまで取引のなかった銀行に、念のため口座開設などを検討されてもよいかもしれません。

住まいの家電も 「所有」から「利用」の時代に

消費者行動が「所有から利用へ」と変わり、さまざまなサブスクリプションサービスが広がっています。そんな中、パナソニック(株)は賃貸物件のオーナーや不動産管理会社向けに同社製の家電を月額で貸し出すサービスを2022年1月から開始しています。ローンチから1年半が経ち、反響や手応えはどのようなのでしょうか。今後の新たな取り組みなども含め、お聞きしました。

写真提供／パナソニック(株)

「持たない」ことが豊かな家電もサブスクで

家や自動車など高額品を所有したいという気持ちが希薄になりつつある昨今、必要な時に必要なものをレンタルかシェアすればいいという考え方が社会に浸透しつつあります。一方、国内の不動産市場では人口減少などによってストック住宅(既存流通住宅)が増加傾向にあり、建物の老朽化や空き家・空室の増加が問題となっています。

こうした社会の動きを受けてパナソニックは、2022年1月から賃貸住宅事業者向けに家電のサブスクリプションサービス「noiful(ノイフル)」を開始しています。賃貸物件オーナー、不動産管理会社に同社の先進家電を月額制で提供するというものです。サービスとしては先進家電をサブスクで提供する賃貸「noiful ROOM」と、リノベーションで空間を最適化した賃貸「noiful LIFE」を展開中です。

「noiful ROOM」は物件オーナー、不動産管理会社の要望や物件の立地、間

取りに応じて最適な先進家電をいくつかパッケージにして月額で提供するというものです。「例えば、洗濯機、冷蔵庫、電子レンジ、ロボット掃除機、炊飯器の5点セットを不動産管理会社が入居者様へ月1万2000円でご提供されています。また、家電の故障時には、無償で修理・交換をさせていただきます」と語るのはnoiful事業を担うパナソニック(株)くらしアプライアンス社ハウジングアプライアンス事業推進室の谷山明子氏。

一方、「noiful LIFE」は先端家電のサブスクに加えてオーナーが所有する物件に対してパナソニックがリノベーションから物件管理まで手がけるといったサービスです。「家電は収まりよく、生活動線もスムーズになるように空間を設計し、パナソニックグループ内の住宅設備会社と連携して、家電だけでなく暮らしやすさを徹底的に追求した空間をご提供しています」(谷山氏)。

入居したその日から 家電が揃った生活が実現できる

このサービスは入居者、物件オー



noiful(ノイフル)は入居者、オーナー・管理会社、パナソニックの「三方よし」のサービスを目指している

ナー・不動産管理会社、そしてパナソニックそれぞれにメリットがあります。

例えば、新生活を始める入居者は家電購入や搬入の手間を省くことができ、かつ、引越し費用を軽減できます。

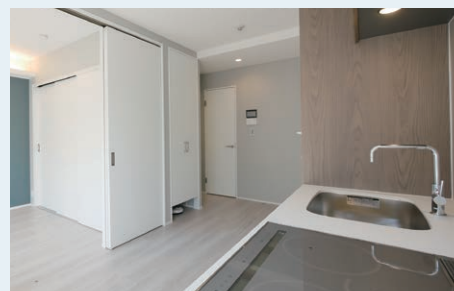
また、物件オーナー・不動産管理会社は近隣の類似物件との差別化によって家賃単価や入居率の向上を図ることができます。実際、「noiful LIFE」でリノベーションした「noiful base駒込」(東京都北区)は同等条件の物件相場比130%の家賃設定にしていたましたが、募集開始後、多くの問い合わせがあり、すぐ満室になったそうです。「弊社にとって



「noiful LIFE」の第一号物件となった、「noiful base 駒込」(東京都北区)。築25年だが募集開始後、すぐ満室に。



冷蔵庫、オープンレンジや食洗器、IHなどが一体にセットされた「noiful LIFE」のキッチン事例。



「noiful LIFE」の物件は家電プラス、暮らしやすさを徹底的に追求し、生活動線もスムーズになるように設計

は家電をより多くの方に実際に使っていただく機会の創出となり、賃貸市場という新しい商流を開拓できたことが大きなメリットです」と谷山氏。ビジネスとして見事に三方よしの形を実現しています。

海外の方とミニマリスト 意外な需要があった

サービス開始から1年半が経ち、都内各所にはnoifulを付帯した物件が着実に増え始めています。「一人暮らしからファミリー向けまで幅広いタイプを展開中です。いろいろ反響は大きかったのですが、特に海外から日本へ来られた方々からの問い合わせが多かったのは予想外でした。海外では家具や家電付き賃貸は当たり前なので親和性が高かったようです。考えたら来日早々、自分たちで家電や家具を探すというのもハードルが高いですね。それもあってnoifulに注目が集まったようです」。

また、20～40代のサブスクに抵抗のない世代には刺さるはずと期待していた

そうですが、意外にも50代以上からの問い合わせも多いといいます。

「心機一転、家をダウンサイズして新たな生活を始めたいという方々が、家電も持たずに借りるという選択肢にしたいと考えてご連絡くださいました。世代を超えて人生を楽しみたいという方々にもご利用いただけるサービスなのだと確信しました」。

家電付き賃貸をスタンダードに 新たなサービス展開も

谷山氏たちは2030年までに「家電付き賃貸」の戸数を20万戸まで拡大するといった目標を掲げています。

「上質な暮らしを提供する仕組みの一つとして認知度を上げるためにも、家電付き賃貸を増やすことが重要です」。そのためにもこれまでは新築物件が中心でしたが、今後は既築物件への導入も検討されているそうです。

「ただ、そうなるとすでに家電をお持ちの方も多と思うので、数+種類の当社

の家電の中から好きなものを2点以上お選びいただけるなど、新たなパッケージサービスも検討しているところです」。また、物件紹介や内見、契約などこれまで対面での対応が不可欠だった諸手続きのDX化を進め、リモート内見やオンライン契約などをスマートフォン上で完結するソリューションの提供など、利便性を向上させていく取り組みもすでに進めているといいます。単純に「所有」から「利用」へということだけでなく、「一人ひとりのライフステージやそれぞれの生き方に合わせてどういうサービスを提供していくのが良いのか」。その答えを出していくことが今後の大きな課題だと谷山氏たちは考えています。

「noifulとしての思想の一つに『循環させる』を掲げています。家電の廃棄は環境への負荷が大きいに、家電のリユースにも積極的に取り組み、新たに循環させる仕組みづくりも私たちメーカーの責務です」(谷山氏)。

妥協して生活の質を落とすのではなく、必要な時に必要なものを取り入れて上質な暮らしを提案していきたいという谷山氏。新しい住まいの在り方を模索する物件オーナーや不動産管理会社と協力し合うことで、空き家問題なども解決していきたいと、今後のビジョンも教えてくれました。「先進家電のサブスク付き賃貸」の増加は確かに業界全体の活性化にも一役買いそうです。



ドラム式洗濯乾燥機は高額なので、買いたかったけど自分では手が出せなかったという人たちにも好評。



ロボット掃除機も収まりよく空間を設計。リノベーションから手がけるサービスならではの心配り。



法律 相談

Vol.87

太陽光発電事業不能による 売買契約の白紙解約

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』（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。



Question



太陽光発電事業を行うため、「目的を達することが不可能となった場合、契約は白紙解除となる」という特約を付けて土地を購入しました。しかし、地元の大多数の土地所有者が参加し、地域の環境整備を行っている管理組合から反対され、事業を実施することができません。売買契約の白紙解約を主張することはできるでしょうか。

Answer

売買契約の白紙解約を主張することができます。管理組合が反対していることは、事業のリスク、不確実性を大きく増大させるとともに、一般的に事業の実施を強く躊躇^{ちゅうちょ}させる事情であって、社会通念上、「目的を達することが不可能」にするものといえることができるからです。

1. 太陽光発電事業を巡る トラブル

地球温暖化対策は社会全体で対応すべき重要な課題であり、太陽光発電の普及が強く求められています。しかし、太陽光発電設備を設置し、設備を稼働させることは、設備設置工事の実施や設備設置後の反射光などによって、近隣住民に迷惑がかかることがあり、太陽光発電を巡るトラブルは増加しています。

東京地判令和3.12.24-2021 WLJPCA12248011では、太陽光発電設備を設置するための土地の売買契約について、近隣住民の反対によって設備設置ができなかったことから、契約が白紙になりました。

2. 東京地判 令和3.12.24

1. 事案の概要

(1) Xは、平成30年4月24日、太陽光発電事業を行うことを目的として、売買代金600万円（太陽光発電事業の権利譲渡の対価を含む）で、Yから土地（本件土地）を購入した（本件売買契約）。本件売買契約には、『本物件取引は、買主が太陽光発電所事業を目的とした土地売買であり、各関係省官庁から許可等が得られず、また、目的を達することが不可能となる場合、本契約は白紙解除となることを売主買主共に承諾した』との特約が付

されていた。

(2) 本件土地は、c町bタウン内にある。bタウンは総区画数約6,000区画の大規模な開発地であり、土地所有者は、タウン内の自然環境を保持し、生活環境を整備充実させることを目的とする管理組合（本件管理組合。任意団体）との間で、管理契約を締結している。本件管理組合は、建築および土木工事に関して規程を設け、ルールを定めている。

(3) Xは、本件土地の所有権移転登記手続完了後、本件管理組合から、事業用太陽光発電設備の設置は本件管理組合の管理規約に規定する土地利用上の制限違反

であり、本件土地において太陽光発電事業を行うことは禁止されていると指摘を受けた。

b タウン内の事業活動に関してはb タウンのルールが重視されており、c 町の担当者によって太陽光発電事業をするには本件管理組合の同意が必要である旨の指導がなされていたこともあり、結局Xは太陽光発電事業の実施を断念した。

(4) Xは、土地購入の目的が不可能となって本件売買契約は白紙解約になったとして、本件特約条項に基づき600万円を返還するよう求め、Yに対して訴えを提起した。

裁判所はXの主張を認め、600万円の返還請求を認容した。

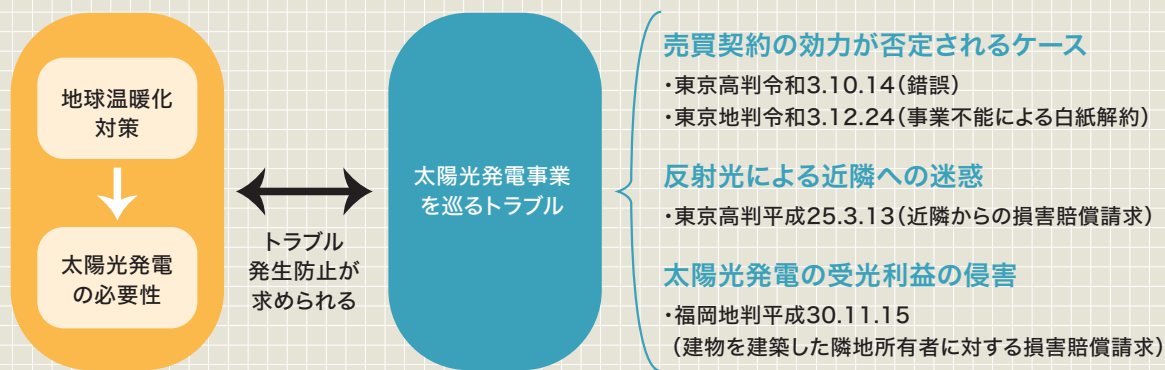
II. 裁判所の判断

まず、本件管理組合について、『タウン内の土地所有者が任意に加入する任意団体であるが、加入率50%を維持していること、c 町の担当者が太陽光発電事業をするには本件管理組合の同意が必要であるとの説明をしたり、本件管理組合の理解、賛同やルールにのっとって対応するよう指導していること、本件管理組合は、タウン内で工事を施工する業者にとっても重要な存在であること等の諸事実を踏まえると、本件管理組合は、タウン内の土地所有者にとって、その存在および意向を軽視することのできない存在である』としたうえで、『その本件管理組合がタウン内において太陽光発電事業を禁止し、Xに対しても

同事業を実施しないよう強く求めていることは、Xを法的に拘束するものではないとしても、同事業のリスク、不確実性を大きく増大させるとともに、一般的に同事業の実施を強く躊躇させる事情であるといえるから、社会通念上、「目的を達することが不可能」にするものというべきである』と判断しました。

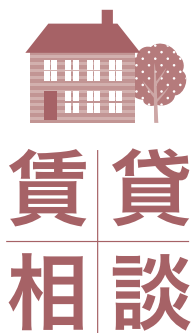
Yは、本件管理組合の反対活動はXの本件土地における太陽光発電事業を法的に不可能にするものではないと主張していましたが、判決では、『本件特約条項は、社会通念に照らして判断するのが相当であるから、Yの主張は、採用することができない』として、Yの主張を否定し、Yに対して600万円の返還を命じています。

図表：太陽光発電の必要性和事業を巡るトラブル



👉 今回のポイント

- 地球温暖化対策は社会全体で対応すべき重要な課題であり、太陽光発電の普及が強く求められている。
- 太陽光発電設備を設置し、設備を稼働させることは、設備設置工事の実施や設備設置後の反射光などによって、近隣住民に迷惑がかかることがある。
- 太陽光発電設備を設置するための土地の売買契約において、「目的を達することが不可能となった場合、契約は白紙解除となる」という特約が付けられていた場合、近隣住民の反対によって設備設置ができなかった場合には、売買契約は白紙解約になる。



Vol.50

Question



更新しない連帯保証契約と 改正民法の適用の可否

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。



当社は、平成30年5月1日、賃貸アパートの部屋を賃借人Aに賃貸するにあたり、賃貸借期間を2年、賃借人Aの父親であるYを連帯保証人として賃貸借契約を締結しました。Yとの連帯保証契約には「当社と賃借人Aとの賃貸借契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする」との記載をしています。

その後、令和2年5月1日、賃借人Aとの賃貸借契約を合意更新しました。それから間もなく、Aが令和2年7月分以降の賃料を滞納したので、連帯保証人Yに請求したのですが、Yは「令和2年4月1日に改正民法が施行されており、個人との連帯保証は極度額を定めなければならないことになったのにYとの連帯保証契約には極度額の定めがないので連帯保証は無効」と言ってきました。連帯保証は無効となるのでしょうか。

Answer

令和2年4月1日以降に新規に契約する賃貸借契約の、個人の保証人との間では極度額を書面等で定める必要があります。施行日前に契約した賃貸借の保証は、施行日を経過した後も極度額の定めがなくとも有効ですが、施行日以降に保証契約を更新する場合は、極度額を定めなければ保証は無効であるとするのが法務省の見解です。

ただし、施行日の後に賃貸借契約を更新しても、保証契約を更新していない場合は、保証契約には相変わらず旧法が適用されますので、極度額を定めていない場合でも保証契約は無効にはなりません。

1. 改正民法による個人保証 契約の新たな規制

平成29年5月26日、民法の一部を改正する法律(債権法)が成立し、令和2年4月1日から施行されています。改正民法では、賃貸借契約の保証人が個人である場合には、保証契約には極度額(保証人の責任限度額)を書面または電磁的記録(以下「書面等」)により定めなければなら

ないと規定されています(改正民法465条の2)。

このため、令和2年4月1日以降に新規に個人を保証人として保証契約を締結する場合は、必ず極度額を書面等で定めなければ保証契約は無効となります。

2. 改正民法施行前に 締結済の保証契約

令和2年4月1日より前に契約した

保証契約(以下「既存の保証契約」)は、改正民法は原則として施行日以後に締結する契約に適用されますので、既存の保証契約は施行日以降も極度額を書面等で定めなくとも有効とされます。ただし、施行日より後に保証契約を更新した場合は、見解の相違はありますが、更新後の保証契約には改正民法が適用され、極度額を書面等で定めない限り保証契約は無効と解するのが法務省の見解です。

3. 保証契約の更新とは？

ご質問のケースでは、Aとの賃貸借契約の更新手続きは取られていますが、Yとの連帯保証契約は何も手続きが取られていないようです。この場合でも、Yは賃貸借契約更新後のAの債務について、保証人としての責任を負いますが、保証契約も更新したことになるのでしょうか。

この点について明らかにした裁判例があります（東京地判令和3年4月23日）。このケースは、改正民法施行前に、賃貸借契約の保証人として

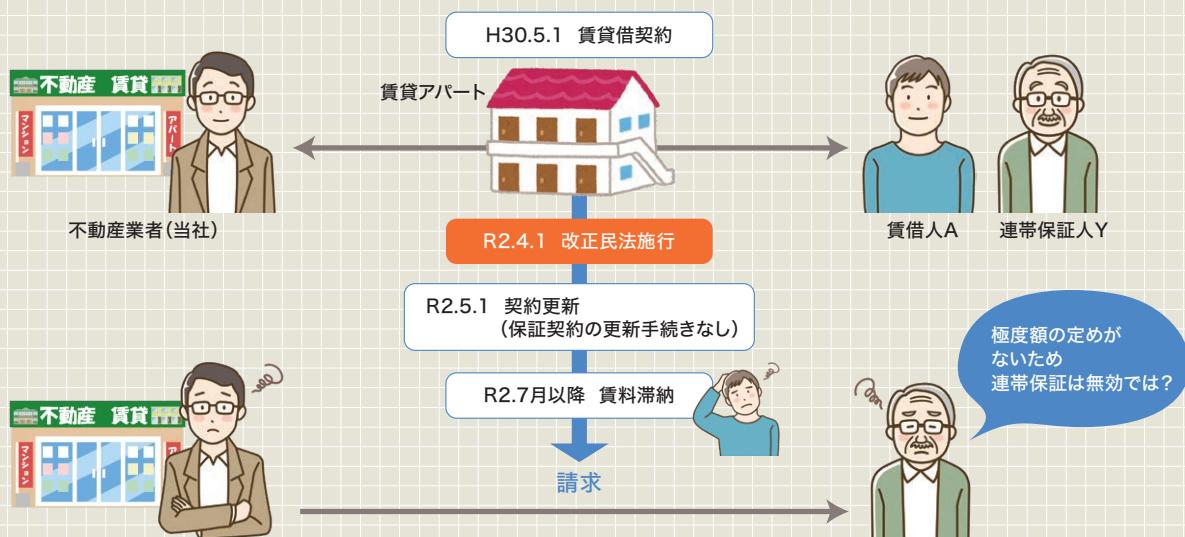
個人であるXと連帯保証契約を締結したのですが、保証契約には「Xの連帯保証債務については、本契約が合意更新あるいは法定更新された場合も同様とする」と定められ、期間満了時に賃借人と賃貸借契約の更新手続きはとられましたが、保証人Xとは何の手続きもしていなかったという事案で、保証人Xが、本契約は更新されたが、更新の際に極度額が定められなかったことにより、更新後の連帯保証契約は無効であると主張した事案です。

これに対し、判決では、本件連帯保

証契約は改正民法の施行日より前に締結されたものであり、その後、本件賃貸借契約の更新に合わせて同保証契約が更新されることもなかったから、改正民法の適用がなく、極度額を定めていなくとも保証契約は有効であると判示しました。

賃貸借契約が更新され、更新後の債務について保証人が責任を負うとしても、保証契約の更新手続きがなされていない限り、改正民法は適用されないとしていることにご留意ください。

図 事例の経緯



👉 今回のポイント

- 令和2年4月1日施行の改正民法（債権法）では、賃貸借の保証人が個人である場合は、極度額を書面または電磁的記録で定めなければ保証契約は無効である。
- 令和2年4月1日以降に、個人を保証人として賃貸借の保証契約を締結するときは、必ず極度額を書面等で合意しておく必要がある。
- 令和2年4月1日より前に締結済の保証契約は、令和2年4月1日を経過した後も、従来どおり、極度額を定めていなくとも保証契約は有効とされる。
- 令和2年4月1日以降に保証契約を更新するときは、極度額を定める必要があるとするのが法務省の見解であるが、賃貸借契約が更新されても保証契約を更新していない場合は、極度額を定める必要はない。



相続 相談

Vol.28

宅地と道路の間に 水路がある場合の評価について

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



評価対象地と道路との間に水路があった場合の評価はどのようにになりますか？

Answer

宅地は道路沿いにあることが大半であると思いますが、水路および河川が宅地と道路との間に介在しているケースは少なくありません。このケースの土地の評価は特殊ですので、気をつける必要があります。

1. 水路とは

水路とは「法定河川（河川法に基づいて管理される一級河川・二級河川・準用河川）を除く普通河川」のことで、人工的に水を流すために造られたものを指します。農業用水路・工業用水路、用悪水路（灌漑用または悪水排泄用の水路）などの種類があります。

以前は都市部にも多くの水路がはり巡らされていましたが、土地開発等により地下に埋められたり、フタをさってしまった水路が多くなりました。地下に整備された水路や、フタで見えないようになっている水路は暗渠あんきょといえます。

2. 接道義務とは

水路および河川を隔てて道路がある評価対象地の場合は、水路等に橋をかけることにより道路に接することができ、その部分が接道義務を満たしているか否かで評価方法が異なります。

接道義務を満たしている要件は、以下のとおりです。

- ① 水路および河川が、国、県、市やそれに準ずる公的機関が管理しているものであること。
- ② 水路および河川に幅員2m以上（自治体によっては、条例で独自の幅員を定めている場合がある）の橋を架設し、建築基準法第42条に規定している道路に接続されてい

ること。

- ③ 水路および河川に橋を架設している場合、評価対象地の所有者が、その橋を継続して利用するために、水路および河川の管理者から水路占用許可を得ている、または管理者との間で占用等について支障がない旨の協議が完了していること。

3. 評価方法

評価対象地が接道義務の前記の3要件を満たしている場合は、次にあげる事例のように、奥行価格補正、不整形地補正を行い、評価減の対象となります。しかし、評価対象地と道路との間に橋が架設されていない、または、橋があっても幅員が2m未満であるなど、接道義務に関する前記3要

件を満たしていない場合には、評価対象地は無道路地として評価することになります。

無道路地の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づいて、不整形地としての評価または地積規模の大きな宅地としての評価によって計算した価額から、その価額の40%の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価します。

この場合の40%の範囲内において相当と認める金額は、接道義務に基づいて最小限度の通路を開設(買取り)する場合のその通路に相当する部分の価額とされています。この通路部分の価額は、実際に利用している路線の路線価に、通路に相当する部分の地積を乗じた価額とし、奥行価格補正等の画地補正は行いません。

評価計算については、右の事例をご覧ください。

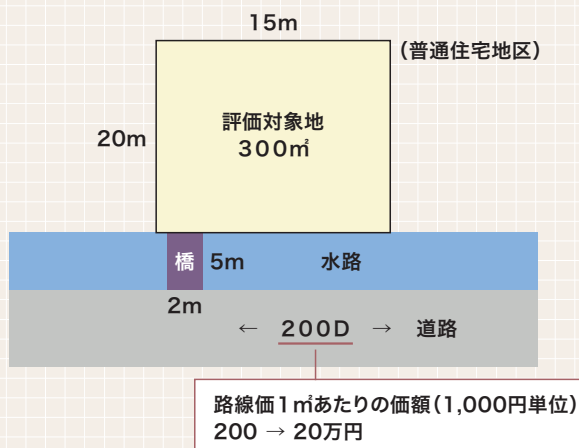
4. まとめ

はじめにもご説明しましたが、評価対象地と道路との間に水路および河川を隔てて評価対象地がある場合、接道義務を満たしているか否かが評価方法に影響しますので、現況を確認するための現場の調査や役所での占有許可の有無を確認することが重要です。

不動産は相続財産のなかで大きな割合を占めるケースが多く、かつ関係法規や権利関係もさまざまであり、評価が非常に複雑となります。正確に評価額を算出することができなければ、納税額に大きな影響を与えます。適正な納税を行うためにも相続税に精通した税理士に依頼することをおすすめします。

【接道義務を満たしている評価対象地の評価計算事例】

①奥行価格補正率は、水路に架設されている橋部分を含めて計算します。②不整形地補正率を算出するために、かげ地割合を計算しますが、想定整形地は評価対象地に水路部分(橋部分を含む)を含めます。事例においては、橋および水路部分がかげ地部分となります。



①奥行価格補正

奥行距離を求めます。

$$20\text{m} + 5\text{m} = 25\text{m} \text{ (奥行距離)}$$

$$200,000\text{円} \times 0.97^{(\text{注})} = 194,000\text{円}$$

(路線価) × (奥行価格補正率) = 評価対象地の1㎡あたりの評価額

(注) 奥行価格補正率表の補正率

$$(20\text{m} \times 15\text{m} + 2\text{m} \times 5\text{m}) \div 2\text{m} = 155\text{m} > 25\text{m} \therefore 25\text{m} \text{ (奥行距離)}$$

②不整形地補正

想定整形地を算出し、かげ地割合を求めます。

$$(20\text{m} + 5\text{m}) \times 15\text{m} = 375\text{m}^2 \text{ (想定整形地の地積)}$$

$$(375\text{m}^2 - 300\text{m}^2) \div 375\text{m}^2 = 0.2 \text{ (かげ地割合 小数点3位以下切捨て)}$$

(想定整形地の地積 - 不整形地の地積) ÷ 想定整形地の地積 = かげ地割合

間口狭小補正か奥行長大補正のうち、低い率を求めます。

$$A : 0.94^{(\text{注1})} \times 0.90^{(\text{注2})} = 0.84 \text{ (小数点2位未満切捨て)}$$

$$B : 0.90^{(\text{注3})} \times 0.90^{(\text{注2})} = 0.81 \text{ (小数点2位未満切捨て)}$$

上記A・Bのうちいずれか低い率

$$0.84 > 0.81 \therefore 0.81 \text{ (不整形地補正率0.6を下限とする)}$$

(注1) 不整形地補正率表の補正率

(注2) 間口狭小補正率表の補正率

(注3) 奥行長大補正率表の補正率 → $\frac{\text{奥行距離}}{\text{間口距離}}$

③評価対象地の評価額

①②より、

$$194,000\text{円} \times 0.81 \times 300\text{m}^2 = 47,142,000\text{円} \text{ (相続税評価額)}$$

※水路がない場合は $200,000\text{円} \times 300\text{m}^2 = 60,000,000\text{円}$ となる。



Vol.64

人材獲得のための 社内制度の見直し

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。



地方都市で不動産会社を経営しています。地域では中堅規模の会社で、社員の採用については、従来、中途社員を中心に行ってきました。しかし8年前からは、地元大学生やUターン候補者など新卒社員も積極的に採用しています。

ただ、ここ数年思うように求人に対する応募が増えず、新卒・中途ともに採用がうまくいかないため、新規採用が人材不足に陥っています。緩やかにですが管理戸数は順調に増えてきています。ところが、人材が獲得できないとなれば、今後の事業展開を考え直さなければなりません。人材を獲得するために、よい方法があればぜひ教えていただきたいです。

Answer

地方都市だけではなく、大都市部においても人材獲得が難しくなっています。難易度の高い仕事ほどより獲得が難しいため、人材の獲得競争はより激化します。

求人採用を成功させるには、まずは「働き手が何を求めているのか」に注目すべきでしょう。希望する働き方、労働条件、休日日数、ワークライフバランスなど、働き手が少ないなか、優良な労働者を確保するためには、企業側が柔軟に変わる必要があるのです。

はじめに

少子高齢化といわれて久しく、ついに2022年の出生率は80万人を割り込んでいます。2023年3月時点で、有効求人倍率は1.35倍を超えており、求人数よりも働き手が少ない状況で、企業は人材募集をしても採用しにくい状況が続いています。将来、

若年層が減ることは事実ですが、現在でも若年の働き手が容易に集まるわけではなく、人材採用が安泰という中小企業は限られています。働き手が減るなか、優良な人材はよりよい条件を求め、大手に集中していく傾向にあります。一方、多様性を求めてあえて中小企業を求める一定層も存在しないわけではありません。

さて、今後さらに若年者が減るな

かで、不動産管理業は「選ばれる業界」として若者に認識されているのでしょうか。事業を拡大するには、選ばれる業界、選ばれる企業にならなければなりません。

問われる企業の包容力

企業トップだけでなく、マネジメント層から会社全体の意識を時代に合

わせる必要があります。「Z世代は……」とか「今どきのゆとり世代は……」などと言っているようでは、よい人材が集まりません。仮に入社したとしても、遠からず去っていくに違いありません。時代の変化とともに、世代特性に企業がいかに合わせていけるかが重要なのです。不動産業界は離職率が高いからと、辞める前提での教育ではなく、育てる前提での教育を推進するなど、これからは会社の包容力が問われます。「俺の時代は……昔は……」という発想は、いち早く企業のトップが捨てなければなりません。若手からの意見があれば、積極的に話を聞く姿勢を持ち、新しい意見をつぶすのではなくマネジメント側が手を差しのべなければならぬのです。

たとえば、オーナーセミナーや社内イベントなどで、新卒社員に積極的にプロジェクトリーダーやサブリーダーになってもらい、思い切って任せてしまいうのもいい方法です。わからないことの連続ですが、「信じて任せる」ことで責任感が生まれ、仕事を自分ごととして捉えやすくなります。多少のミスはあっても、マネージャーがしっかりとフォローをすればいいわけですし、

失敗こそ成功の母です。それらの経験をもとに、今後自信を持って仕事にあたってくれるようになります。

積極的な社内制度改革で、働き手の心を捉える

もちろん、世代だけでなく、個々によって「仕事観」は違うのですが、「お金(給料)」よりも「仕事とプライベートとのバランス」が重要という考え方、いわゆる「ワークライフバランス」を重視する人も多く存在しています。年間休日や有給消化率などの充実、プライベートを充実させたい人からは最も見られるポイントなのです。

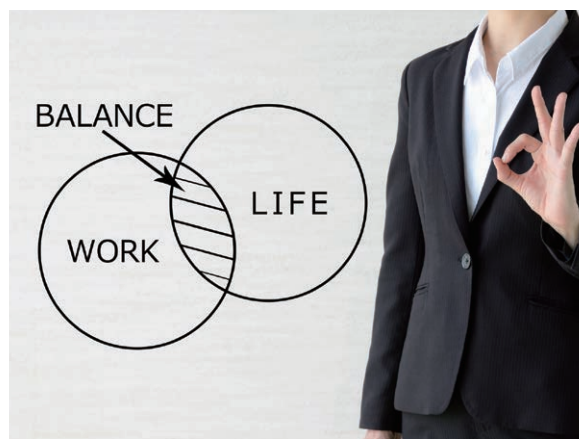
実際に新卒社員にヒアリングをすると、お金よりもプライベートを充実させたいという声もよく耳にします。

時代が時代なら「君は、働く気があるのか？」などといわれるような内容ですが、そもそもそのような発想自体が時代錯誤であり、企業側が柔軟に発想を転換しなければならぬのです。

またフレックス制

度の導入などもよいでしょう。男女の雇用機会が均等化するなかで、育児も夫婦共同で行うことが常識であり、子どもは保育園へのお迎えも行ける方が行くということがあたり前の世の中になりました。フレックス制度の導入により、定時だとできなかったことができるようになり、これまで働けなかった人を雇うことができるのです。

労働者を獲得することがますます難しくなるなか、他社に先駆けて差別化を図ることができれば、よりよい人材を得ることができるでしょう。そのためには、まずは企業側の社内制度を見直し、働きやすい環境づくりをすることが重要といえるのではないのでしょうか。



人材獲得のための社内制度改革

社内制度	福利厚生	マネジメント
若手主導のプロジェクト	年間休日の増加	若手の積極的な意見を採用
社外ベンチマークへの参加	有給消化率アップ	ボトムアップを受け入れる
部署へ親睦会予算の提供	時間有給	信じて任せる
資格取得応援	フレックス勤務	失敗を包容する
社内勉強会	資格手当	放任ではない、自由主義
社内イベントの充実	テレワーク可能	個人の権限アップ



労務相談

Vol.20

Question



有期雇用の契約社員については、1年ごとの契約更新時に雇用契約書を交わしていますが、契約社員用の就業規則は整備していません。雇用契約書以外の労働条件については、正社員就業規則を準用するものとしていますが、法的に問題はありますでしょうか。

Answer

適用される就業規則に満たない個別の労働条件を設定・締結することはできず、当該部分は無効となり、就業規則の内容が労働条件となりますので、ご注意ください。なお、全労働者に適用される就業規則が無い場合は、労働基準法違反となります。

就業規則とは

多くの労働者を使用する場合、賃金や労働時間といった労働条件を公平かつ統一的に設定することが経営上効果的です。また、労働者が就業する際に守るべき事柄や規律を定めなければ、企業秩序を維持することは困難であり、組織的・能率的な企業活動を行うことはできないことから、労働者が就業上遵守しなければならない規律や労働条件に関する具体的な細目について、明文化したものが就業規則となります。

就業規則の内容を区分すると、「労働条件そのものに関する部分」と、「それ以外の職場規律などに関する部分」に大別できますが、労働条件を明

確化することで、労働者にとっては労働条件が確保されていることが確認でき、安心して仕事をするができます。使用者にとっては、労働条件を画一的、統一的に処理できるというメリットがありますし、職場の規律を定めることで懲戒などの制裁制度を含め、企業秩序の維持が図られます。また、労働者にとっても就業規則の規律を守るかぎり、使用者の恣意的な制裁を受けることを免れることになります。

雇用契約書とは

雇用契約書とは、個々の労働者の賃金・労働時間といった労働条件について書面に定め、労使双方で署名するものをいいますが、法令上作成

義務はありません。契約社員やパート・アルバイト社員といった有期雇用者との間で作成することが一般的であり、無期雇用・フルタイム勤務の正社員等に対しては、労働条件通知書を交付することが多いといえます。

就業規則と個別労働契約との関係

労働契約法第7条では、「労働者および使用者が労働契約を締結する場合において、使用者が合理的な労働条件が定められている就業規則を労働者に周知させていた場合には、労働契約の内容は、その就業規則で定める労働条件によるものとする」としており、就業規則の内容が個別の労働条件となります。

社会保険労務士法人 大野事務所代表社員 **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。現在は代表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。



さらに、「ただし、労働契約において、労働者および使用者が就業規則の内容と異なる労働条件を合意していた部分については、第12条に該当する場合を除き、この限りでない」としていることから、同法第12条に該当する場合を除き、個別労働契約の内容が就業規則の内容に優先されるものとなります。

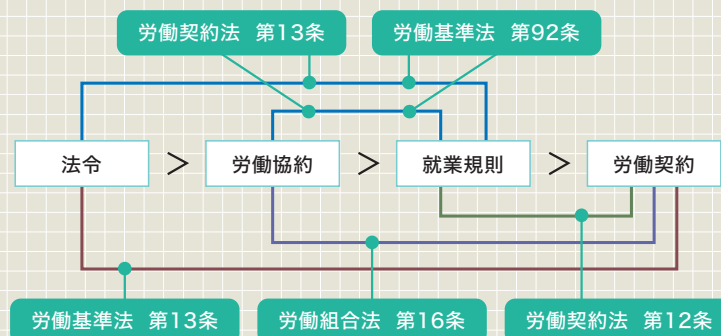
同法第12条では、「就業規則で定める基準に達しない労働条件を定める労働契約は、その部分については、無効とする。この場合において、無効となった部分は、就業規則で定める基準による。」としています。

これらを整理すると、就業規則の内容を下回る個別の労働条件は無効となり、無効となった部分については就業規則の条件まで引き上げられますが、就業規則の内容を上回る個別の労働条件については、個別契約書の内容が有効となります。例を挙げると、就業規則で賞与を支給すると規定していながら、一部の社員に対し賞与不支給とすることは、就業規則で定める基準に達しないため無効となります。一方、就業規則で賞与不支給としながら、営業職など特定の社員について賞与を支給することは特約として有効です。

法令等と個別労働契約の関係

前述のとおり、就業規則で定める基準に満たない個別労働契約(雇用契約書)を設定することはできませんが、同様に法令や労働協約に反する個別労働契約も無効となります。それぞれの優先順位(上下関係)については、法令、労働協約、就業規則、個別労働契約の順となり、図表のとおりです。

図表：法令等と個別労働契約の優先順位



○労働契約法第12条(就業規則違反の労働契約)

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

○労働契約法第13条(法令及び労働協約と就業規則との関係)

就業規則が法令又は労働協約に反する場合には、当該反する部分については、第七条、第十条及び前条の規定は、当該法令又は労働協約の適用を受ける労働者との間の労働契約については、適用しない。

○労働組合法第16条(基準の効力)

労働協約に定める労働条件その他の労働者の待遇に関する基準に違反する労働契約の部分は、無効とする。この場合において無効となった部分は、基準の定めるところによる。労働契約に定めがない部分についても、同様とする。

○労働基準法第13条(この法律違反の契約)

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

○労働基準法第92条(法令及び労働協約との関係)

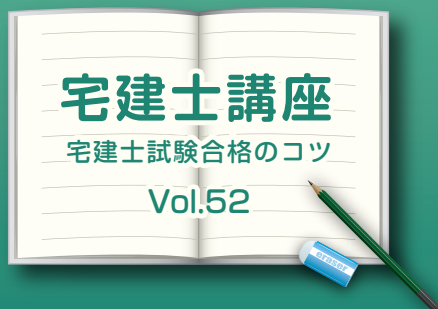
就業規則は、法令又は当該事業場について適用される労働協約に反してはならない。

実務上の留意点

正社員、契約社員、パート社員等の雇用区分にかかわらず、全従業員に対し、同一の就業規則を適用している企業がありますが、その場合、個別に設定した労働条件が無効となる可能性が高いことから、雇用区分毎に就業規則を整備することをお勧め

します。

また本間のように、就業規則において「契約社員、パート社員等については本規則を適用せず、個別契約書に定めるところによる」としている状況、つまり、すべての労働者に適用される就業規則が整備されていない状況は、労働基準法第89条違反となりますので、ご注意ください。



都市計画法

～都市計画の内容①～

都市計画は、都市計画法が用意している都市計画のメニューの中から、その区域にふさわしいものをピックアップしてあてはめるという方法で行われます。都市計画の内容とは、そのメニューのことです。本試験では、ほぼ毎年1問出題されています。



都市計画の内容

(1) 区域区分

具体的な都市計画のメニューのうち、最も重要といってもいいのが区域区分です。区域区分とは、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分することをいいます。

市街化区域	すでに市街地を形成している区域およびおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

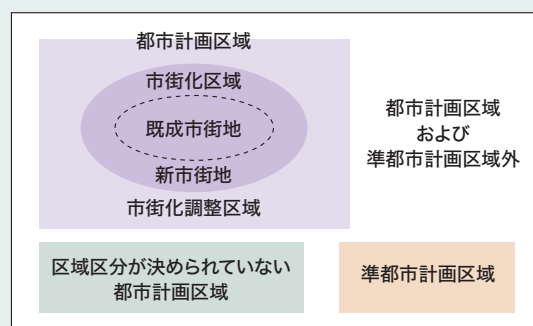
都市計画区域のすべてを市街地にしてしまうと住みにくい都市となるので、農業中心の場所などを市街化調整区域として、市街化すべき場所とそうでない場所を線引きして歯止めをかけることにしたのです。要するに、市街化区域は市街地にする区域であり、市街化調整区域は逆に市街地にしない区域です。この定義を一言一句完璧に丸暗記する必要はありません。「すでに市街地」「10年以内」「抑制」などのキーワードを押さえておけば大丈夫です。

市街化区域と市街化調整区域は、それぞれの区域の具体的なイメージを持つようにしましょう。市街化区域は、文字どおり市街地というイメージで、市街化調整区域は農村地帯というイメージです。市街化調整区域は、市街化を抑制するといっても、都市計画区域の一部ですから、だれも住まない山の中ではありません。

区域区分は、すべての都市計画区域で定められるわけではありません。地方の実状に合わせて、区域区分を定めないこともできます。ただし、三大都市圏などの大都市に係る都市計画区域については、必ず区域区分が定められることになっています。

なお、区域区分を行わないこととした都市計画区域のことを非線引き区域または非線引き都市計画区域ということがあります。区域区分は、都市計画区域内に線を引き、市街化区域と市街化調整区域に区分する作業だからです。

区域区分により、日本の国土は右図のように区分されることになります。



(2) 地域地区

区域区分よりもっと具体的な都市計画のメニューとして、地域地区と呼ばれるものがあります。以下、重要なものに絞ってみていきます。

1. 用途地域

用途地域とは、建築物の用途に着目して地域の区分を定め、建築基準法により、それぞれの地域にふさわしい形態制限等を行う地域のことをいい、下記の表にあるように13種類あります。

	用途地域	定義
住居系	①第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	②第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	③第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	④第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
	⑤第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域
	⑥第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域

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。

	用途地域	定 義
住居系	⑦準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
	⑧田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
商業系	⑨近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
	⑩商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
工業系	⑪準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
	⑫工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
	⑬工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

この13種類については、定義の中身も押さえておいてください。ただし、一言一句正確に暗記する必要はありません。他の区域と区別できるように、キーワードを押さえておけば大丈夫です。たとえば、第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の違いは、冒頭に「主として」という言葉が入るかどうかだけが違っています。

そして、都市計画区域のうち、市街化区域には必ず用途地域を定める必要がありますが、市街化調整区域には原則として用途地域を定めません。この知識は非常に重要です。

市街化区域は、市街化を図る区域なので、建物がたくさん建築されます。用途地域を決めておかないと、閑静な住宅街のど真ん中にキャバレーが建築されるなどということが起きてしまいます。それゆえ、必ず用途地域を定めることにしているのです。

これに対し、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域なので、基本的には建物を建築しない場所です。建物を建築しない場所なのに、建物の用途に関する用途地域を定めるのは矛盾しています。したがって、原則として用途地域を定めないのでした。

非線引き区域および準都市計画区域は、必要に応じて用途地域を定めることができます。

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。(H30 問16)

【Q2】 第二種住居地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされている。(R2・10月 問15)



こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 市街化区域は、市街化を図る区域であり、建物がたくさん建築されるので、必ず用途地域を定めることにしています。これに対し、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、基本的には建物を建築しない場所なので、建物の用途に関する用途地域を定めるのは矛盾しています。したがって、原則として用途地域を定めません。

Answer 2



【解説】 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域です。本問の記述内容は、第二種住居地域ではなく、第一種中高層住居専用地域に関するものです。



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.22

買主のローン解除通知が、特約の期日までに 売主に到達しなかったことによるトラブル

「解除権留保型」のローン特約において買主がローン解除を行う場合、特約の期日までに、買主のローン解除の意思表示が売主に到達しなければ、契約解除の効果は生じません。媒介業者は、買主のローン解除の意思表示を受けた場合、必ず特約の期日までに売主に到達させる必要があることに、十分な注意が必要です。

トラブル事例から考えよう

買主の融資解除の通知を媒介業者が解除期日までに売主に伝えなかった

【東京地判 令3・10・22】

取引経過

- (1) 令和2年8月27日、買主Aと売主Bは、本件土地について、本件売買契約を締結し、翌28日、AとBは、Aが内金450万円を支払うことにより、決済日・融資解除期日等の変更契約を締結した。

＜本件売買契約(変更契約後)の内容＞

売買代金:9,000万円 手付金:450万円 違約金:900万円(変更契約前:450万円)

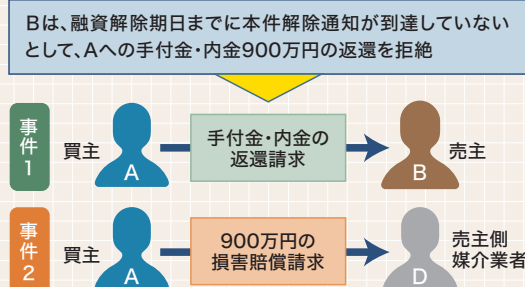
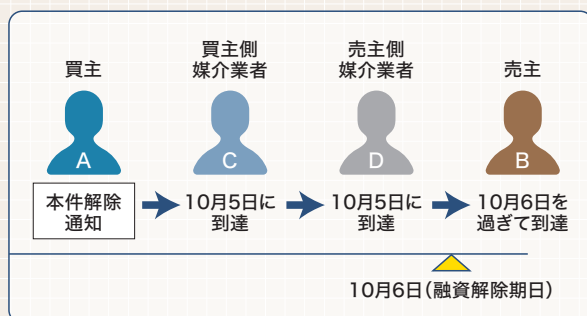
内金:450万円(変更契約前:なし)

決済日:令和2年10月26日(契約変更前:同年9月28日)

融資特約:融資が否認された場合、買主は融資解除期日までであれば売買契約を解除できる

融資解除期日:令和2年10月6日(変更契約前:令和2年9月19日)

- (2) 同年10月5日、Aは金融機関に申し込んだ融資が否認されたため、融資特約により契約解除を行う旨の書面(本件解除通知)を、買主側媒介業者Cに交付した。同日、Cは売主側媒介業者Dに、同書面のデータを添付したメールを送信したが、Dの担当者は、「Aの融資否認に信用できない点があった。融資解除期日を延長したのに本件契約が解除されることをBが納得しないと考えた。Cより本件土地をCが購入するかもしれないとの話を聞いていた」ことから、Cの本件土地購入の判断がされるまでは、Aの本件解除通知をBに伝えることを留保した。そのため、本件解除通知は融資解除期日を経過した後にBに到達した。
- (3) AはBに、融資特約により契約を解除したとして900万円(手付金および内金)の返還を求めたが、Bは融資解除期日までに本件解除通知を受けていないとして返還を拒絶した。
- (4) Aは、Bに対し手付金および内金(900万円)の返還を求める訴訟(事件1)と、Dに対し不法行為を理由とする900万円の損害賠償を求める訴訟(事件2)を提起した。



【本件裁判所の判断】

事件1 売主Bに対する請求

【判決】 請求棄却

【理由】 媒介業者Dが故意に本件解除通知を売主Bに伝達しなかった以上、買主Aの本件意思表示がBに伝達される可能性はなかったと認められることから、融資解除期日までに本件意思表示がBの勢力範囲内に置かれたとは認められない。

事件2 売主側媒介業者Dに対する請求

【判決】 損害賠償900万円を認容

【理由】 宅建業者であるDの立場に照らすと、売主Bのみならず買主Aに対しても、本件解除通知を了知したときは、遅滞なくBに伝える信義則上の義務があり、これを行わなかったことはAに対する不法行為に当たる。

01

解除権留保型
ローン特約の注意点

ローン特約には、「解除権留保型」(融資承認が得られなかった場合、買主が契約解除をすることができる特約)と、「条件型」(買主が融資承認を得られなかった場合、契約が自動的に消滅する「解除条件型」、買主が融資承認を得られた場合、契約の効力が発生する「停止条件型」)があります。

特約の期日までに、買主の融資申込みが不承認となった(もしくは承認が判明しなかった)場合、「条件型」ローン特約の場合は、売買契約が自動的に消滅、または不成立となりますが、「解除権留保型」の場合は、買主が特約によるローン解除を行わなければ、契約は解除されず、また、特約の期日後は、買主はローン解除をすることができなくなります。

媒介業者においては、「解除権留保型」ローン特約におけるローン解除は、「ローン解除の意思表示が、特約の期日までに、必ず売主に到達する」必要があることについて、十分な注意を払っておく必要があり、また、契約締結に際して、買主に説明・理解を得ておくことが重要です。

02

解除権留保型ローン特約
と媒介業者の対応

「解除権留保型」ローン特約にお

いて、媒介業者の責任で買主の意思表示が売主に到達せず、買主に損害が生じた場合、媒介業者はその損害について賠償責任を負うことになります。媒介業者においては、買主がトラブルに巻き込まれないよう、次のような慎重な対応が必要です。

- ①買主がローン解除できなくなる事態に陥らないよう、買主の融資申込み手続きの状況等を把握する。
- ②買主の融資が不承認となった場合、ローン解除の意思表示が、特約の期日までに、必ず売主に到達するよう手配を行う。(注)
- ③特約の期日までに買主の融資承認が得られるかが不明な場合は、必ず特約の期日までに「A特約の期日の延長の覚書等を締結する。
- ⑥ローン解除の意思表示を売主に到達させる手配を行う」のいずれかを行う。
- ④買主が、ローン解除の意思表示を行った場合は、売主にその意思表示が到達したことを確認する(売主側媒介業者に伝達を依頼する場合は、売主に到達した確認をする)。

- ⑤営業担当者に、「解除権留保型」ローン特約の場合は、前記①～④の対応が必要であることを周知徹底する。

(注)裁判例などにおいて、買主のローン解除が可能なのに、媒介業者(担当者)が誤った認識や独自の見解により、「融資不承認は買主に責任がありローン解除はできない」等として、買主のローン解除を妨げる(媒介業者に賠償責任が生じる)例が見られる。媒介業者においては、融資不承認が明確に買主の責任といえるものでない限り、ローン解除の意思表示の売主到達を行う(買主の解除権を確保する)必要があると認識しておきたい。

03

条件型ローン特約の
利用

「条件型」ローン特約の場合、特約の期日までに、融資承認が得られなければ、売買契約は自動的に消滅等することから、買主が融資を得られず契約が履行できないのに、契約解除をすることができない等の事態は生じません。

買主・媒介業者の、「解除の意思表示が特約の期日までに売主に到達しない」リスクの回避には、「条件型」ローン特約の利用が有効と思われます。

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産鑑定士

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.52

売買重要事項の調査説明 ～取引直前調査編⑥～

測量図をめぐる 売買特約の記載方法について

不動産の売買契約書を作成する場合、取引当事者から要求される取引方法に関する約束事を売買契約書の特約に定める作業は、正確さと有効性がなければならないために、苦勞をするものです。本章では、地積測量図をめぐる特約を作成する際の重要なポイントについて述べます。

“特記事項”と“特約条項”の違い

一見、よく似ている言葉ですが、不動産売買の手続きでは、2つの言葉の使用法はまったく異なります。

“特記事項”は、売買重要事項説明書において、不動産の契約内容不適合に関与する事実を記載します。

一方、交渉事で決まったことがあれば、売買契約書の“特約条項”に記載します。重要事項説明書は、そもそも「交渉をしなければならないような契約内容不適合の事実そのものを忠実にありのまま表現して記載する」ということが大切です。

公簿売買でも実測売買とみなされる取引

“公簿売買”取引は、「売買対象面積は登記簿記載面積とし、後日、地積測量をした結果、登記簿記載面積と相違しても、互いに異議申し立てをせず、代金の増減請求をしないこととする」などと明記するものです。

こんな事件がありました。

宅建業者が愛知県岡崎市の土地

を「公簿177㎡(53.54坪)、価格3,640万円、3.3㎡単価68万円」と広告に表示した坪単価について、買主から坪単価交渉が入りました。坪単価交渉は、敷地面積の177㎡が実際に存在することが前提ですので、このような場合は“事実上の実測売買”と判断される場合があります。取り引き完了後、買主が実測したところ、9㎡余り、公簿面積よりも少なかったため、訴訟となりました。その結果、最高裁では「開差5%を超える実測面積と公簿面積との食い違いは、売買契約の当事者にとって通常無視し得ない」(平成13年11月22日最高裁)としたのです。

このような場合は、次のような特約が必要になります。

「本件取引の交渉過程で坪単価交渉が行われましたが、本件売買代金の価額は、実測面積を離れた他の要因を含めた売買代金総額の交渉結果の金額です。」

また、地積測量図がない場合は、宅建業者が簡易計測による敷地現況図を作成し、現況の概算面積を買主に告知しておくことが大切です。

確定測量図作成を求める公簿売買取引

取引において、「確定測量図作成」を求める取引が数多くありますが、現実には、隣接地所有者の署名押印が必要になるため、必ずしも成功裏に実現できない場合があります。そのような場合にも対処できる以下の特約が有効です。

「本物件の契約締結後、売主は、買主の費用負担により、直ちに資格ある土地家屋調査士に土地の測量をさせ、○年○月○日までに筆界確認書添付の確定地積測量図を作成し、買主に交付することとする。万一、筆界確認書を作成できない場合は、本物件の契約を白紙解除することとし、この場合の測量に要した費用は、買主の負担とする。ただし、買主が現況測量図作成による取引の継続を望む場合は、本契約を白紙解除しないこととする。」

敷地分割予定の売買取引

売主が、自宅の敷地の一部を分割

して売却する場合は、売主側の事業計画そのものですので、費用等はすべて売主負担とする以下の特約があります。

「本物件敷地330㎡の内、売主は、北側140㎡(別紙「敷地分割予定図」参照)を実測し、分筆登記申請を行うこととする。万一、○年○月○日までに、売主が、筆界確認書を作成できず、分筆登記申請をすることができない場合は、本契約を白紙解除とする。この場合の測量に要した費用は、売主の負担とする。」

境界標の設置条件付きの 売買取引

地積測量図があるが、敷地境界標の1か所が見つからない場合、境界標復元のための作業を条件とした以下のような特約があります。

「本件契約締結後、売主は、直ちに、買主の費用負担の上で、○年○月○日までに、本物件敷地の南側道路境界線上にて、東側隣地との間の境界点に、境界標の設置を土地家屋調査士に依頼することとする。万一、隣地所有者の署名押印による筆界確認書を作成できない場合は、本件契約を白紙解除とする。この場合の測量に要した費用負担は、買主の負担とする。」

最近では、筆界確認書作成の際、「印鑑証明書が添付できないときは、『所有者との関係』を“本人”と記載」

して、「上記筆界確認書は、筆界が別紙測量図のとおりであることを隣接土地所有者等本人を確認し、署名押印されたものであることを証明しま

す」という土地家屋調査士の証明印を有効とする法務局が出はじめています(ポイント参照)。

ポイント

最近では、筆界確認書作成の際、「印鑑証明書が添付できないときは、所有者との関係を“本人”と記載」して、土地家屋調査士が本人と証明すれば、下記のように、法務局が認印にも対応できるようになりつつあります。

別紙2第9号様式(第34条第1項関係)



筆 界 確 認 書

土地の表示: 千葉市

上記土地の筆界に関し、別紙測量図のとおりであることを異議なく確認したので、ここに署名 押印して後日の証とする。

所在地番	所有者 立会者 住所 氏名(自署)	(所有者) 実印または認印	所有者との関係	確認年月日
千葉市	住所(注2) 千葉市 氏名	注1	本人	令和 5年 4月19日
千葉市	住所 静岡 氏名		本人	令和 5年 4月19日
千葉市	住所 千葉市 氏名		本人	令和 5年 4月18日
千葉市	住所 千葉市 氏名		本人	令和 5年 4月18日

(印鑑証明書が添付出来ない場合には 内の事項を記載する。)

上記筆界確認書は、筆界が別紙測量図のとおりであることを隣接土地所有者等本人を確認し、署名 押印されたものであることを証明します。

令和5年4月19日

(嘱託事務所)
千葉市
土地家屋調査士



注記

1. 原則として土地所有者 隣接所有者の印鑑証明書を添付する。
2. 管理人 代理人等が立会いた場合は、その者の住所 氏名 電話番号を併記して押印する。
3. 確認者の印鑑証明書が添付できない場合は、土地家屋調査士が鑑印を押印する。



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5年5月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 アサヒグローバルエステート
	札幌市	合同会社 N-GRACE
	札幌市	スペースプロバインド 株式会社
	札幌市	合同会社 スマイルール
	札幌市	株式会社 林事務所
	札幌市	株式会社 ヒルズ
	稚内市	株式会社 フェニックスコーポレーション
	札幌市	株式会社 HOKKAIDO PROPERTY
	河東郡	株式会社 ライフガーダー
	札幌市	株式会社 わのま
	札幌市	株式会社 OneDraft
青森県	八戸市	株式会社 アドバンス不動産
岩手県	西磐井郡	株式会社 Takarahouse
宮城県	仙台市	株式会社 アールグラン
	仙台市	株式会社 アネスティ
	仙台市	株式会社 国際ツーリスト仙台
	塩竈市	株式会社 鈴木工務店
	仙台市	株式会社 仙栄工業
	仙台市	株式会社 ティシープランニング
	仙台市	株式会社 理以建設
	仙台市	株式会社 レジスタ
	仙台市	レックス 株式会社
	仙台市	株式会社 ライトハウスジャパン
福島県	須賀川市	株式会社 ライトハウスジャパン
茨城県	水戸市	オンサイト・ラボラトリー 合同会社
	宇都宮市	スタート不動産 株式会社
	小山市	ハイビック 株式会社
	栃木市	株式会社 SKリアルティ
群馬県	前橋市	ニチゼン住宅プラザ 合同会社
埼玉県	さいたま市	株式会社 アイシン
	志木市	株式会社 ism
	さいたま市	エシカルファーム 株式会社
	川口市	株式会社 昌栄
	富士見市	株式会社 トーリン地所
	さいたま市	盛源 合同会社
	千葉市	株式会社 イーズテック
千葉県	千葉市	株式会社 一託不動産
	市川市	株式会社 ウェルス
	鎌子市	株式会社 海と夕日不動産
	市川市	株式会社 TKG土地開発プランニング
	八街市	ナミカワホーム 株式会社
	新堀区	株式会社 イースリー
	豊島区	VoidVision 合同会社
	豊島区	Um 株式会社
	台東区	H. J. アステラス 株式会社
	千代田区	株式会社 AKコーポレーション
東京都	練馬区	エスエスシーコーポレーション 有限会社
	新宿区	株式会社 MAOコーポレーション
	八王子市	株式会社 エムエーライジング
	港区	株式会社 LBI
	墨田区	株式会社 OTOMIKA
	足立区	株式会社 北千住工務店
	渋谷区	共立アセットコンサル 株式会社
	港区	株式会社 樹楽製作所
	渋谷区	株式会社 クラシア
	中野区	株式会社 goEN
	台東区	株式会社 5303
	新宿区	株式会社 サイファ東京
	渋谷区	桜丘ホールディングス 株式会社
	中野区	サトー運送 株式会社
	港区	株式会社 SALON de OASIS
東京都	豊島区	JCM 株式会社
	新宿区	株式会社 シエル
	港区	株式会社 シティプロパティ&リース
	港区	株式会社 総合スター
	渋谷区	株式会社 創成
	中野区	ダイナマイトアマゾンズ 合同会社
	目黒区	大丸開発 株式会社
	文京区	太陽不動産グループ 株式会社
	新宿区	株式会社 高嶋
	新宿区	株式会社 TEA
	文京区	株式会社 天然果実
	新宿区	東松住建 株式会社
	西東京市	徳富不動産管理
	杉並区	株式会社 ドリーム不動産
	品川区	七企画 株式会社
東京都	荒川区	株式会社 八角形
	渋谷区	株式会社 パワーコンサルティングネットワークス
	大田区	ひつじ不動産 合同会社
	品川区	ひまわりプランニング 株式会社
	中央区	株式会社 嬢興業
	新宿区	株式会社 FACTS
	新宿区	株式会社 ファンドティベロップ
	八王子市	株式会社 不動産集団
	江戸川区	株式会社 舟渡
	江東区	合同会社 マネット
	杉並区	丸武産業 有限会社
	千代田区	株式会社 ミスターホーム
	中央区	株式会社 三峰不動産
	八王子市	株式会社 樹アセットサービス
	中央区	株式会社 リ. ザルツ
神奈川県	横浜	株式会社 白石コンサル
	横浜	住大不動産 株式会社
	川崎市	株式会社 弘商
新潟県	新潟市	株式会社 エッジ
	新潟市	株式会社 Evolve
	新潟市	株式会社 GITA
富山県	富山市	株式会社 TRUST
	高岡市	株式会社 ログ
石川県	金沢市	タケグチ不動産
	金沢市	株式会社 ナインデザインスタジオ
山梨県	中巨摩郡	紳英興産 株式会社
	北杜市	バウムコレクション 合同会社
長野県	北佐久郡	株式会社 IVY CAPITAL
岐阜県	岐阜市	八矢不動産
静岡県	沼津市	合同会社 STR
	浜松市	合同会社 bblabo
	静岡市	株式会社 ファビュラス
	浜松市	株式会社 ワイズプロジェクト

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	四日市	オールウェイズ 株式会社
	いなべ市	株式会社 ロクリエイト
	津市	株式会社 松井工務店
	津市	合同会社 SHUJU
	津市	株式会社 d. home
	津市	株式会社 nijiro
	津市	アイトラスト不動産 株式会社
	津市	株式会社 i Breaz Assets
	津市	株式会社 石川住宅サービス
	津市	合同会社 一佳
大阪府	大阪市	大阪不動産・FPサービス 株式会社
	東大阪市	関西グローバル 株式会社
	大阪市	株式会社 good
	岸和田市	株式会社 コトハウス
	吹田市	サイエステート 株式会社
	大阪市	シニアサポート不動産
	大阪市	合同会社 潤長
	東大阪市	株式会社 大工さん
	茨木市	株式会社 テック
	大阪市	株式会社 トモダチハウス
兵庫県	和泉市	株式会社 BEYOND
	枚方市	枚方賃貸フレッシュスタート不動産
	岸和田市	株式会社 山直
	大東市	Lits 株式会社
	神戸市	星和ホーム
	姫路市	ダイネン 株式会社
	三木市	株式会社 Life.le
	奈良市	株式会社 新日本コンサルティング
	松江市	合同会社 ひだまり
	岡山市	株式会社 アストラ
広島県	倉敷市	KUNOICHI
	広島市	株式会社 Apis Operarius
	福山市	県南SkyEstate 合同会社
	竹原市	ラフォーレ・アンスティテュ 株式会社
	山口市	株式会社 坂工工業
	山口市	まねき不動産 株式会社
	松山市	あおぞら宅建
	松山市	株式会社 SORA
	松山市	株式会社 MATERAS
	北九州市	K106 合同会社
福岡県	福岡市	だるま不動産
	北九州市	株式会社 ヒットホーム
	福岡市	抱夢管理 株式会社
	福岡市	株式会社 ラゴム
	熊本市	株式会社 グラシアス
	熊本市	株式会社 シーク不動産
	熊本市	有限会社 ムラカミ
	大分市	スペースプラス 株式会社
	宮崎市	株式会社 グッディホーム
	宜野湾市	株式会社 シュリ
沖縄県	那覇市	株式会社 Plus HOUSE
	浦添市	株式会社 琉球経済開発
	沖縄市	有限会社 トグホーム
	うるま市	有限会社 クリエイト技研

5月末正会員：35,222 従たる事務所：4,129



地方本部の動き Activity Condition

REPORT

東京都本部

「令和4年度 女性向け流通イベント」を開催

令和5年1月24日(火)、東京都本部は、アパホテル&リゾート両国駅タワーにおいて女性向け流通イベントを開催しました。女性会員を対象とした流通イベントは以前から人気があり、3年ぶりの開催となった今年は、101名の方にご参加いただきました。

第1部の講師は、アパホテル取締役社長の元谷美美子氏です。元谷氏はフレンドリーな雰囲気の方で、講演前から参加者との名刺交換や写真撮影に快く応じてくださいました。参加された皆さまは、元谷社長ならではのエピソードに興味津々の様子で、質疑応答も活発に交わされました。

続いて第2部は、本会の内田事業課長よりラビーネットの紹介が行われ、第3部では交流会が開催されました。ビュッフェ形式でドリンクや軽食を楽しみながら、親睦を深めていただくことができました。積極的な参画に心からお礼申し上げます。イベントの最後には、元谷社長から、アパコーヒー、アパカレー、書籍等のお土産が来場者全員に手渡されました。

当企画は令和5年度も実施する予定ですので、今回ご参加いただいた方はもとより、参加いただけなかった皆さまにおかれましても、ぜひよろしくお願いいたします。

本イベントが皆さまのご商売におけるネットワーク形成の一助となりますように。



第1部イベントの様子



懇親会で談笑する元谷社長(右)と参加者

REPORT

愛媛県本部

「令和4年度 第4回法定研修会」を開催

令和5年2月17日(金)、愛媛県本部では、松山市総合コミュニティセンターにおいて、令和4年度最後となる法定研修会を開催しました。当日は天候にも恵まれ、計109名の方が受講されました。

今回の研修は、第2回・第3回で行った①地域活性化と不動産業(講師:国立大学法人愛媛大学社会共創学部 環境デザイン学科准教授 羽鳥剛史氏)、②近年大きく変わる民法等と不動産I(講師:田所法律事務所弁護士 重松大輔氏<愛媛県本部顧問弁護士>)に加えて、③インボイス制度、改正電子帳簿保存法(講師:高松国税局課税部消費税課 軽減税率・インボイス制度係 係長 長尾崇志氏)を行いました。

「インボイス制度」の講義については、時間がオーバーするほど多くの意見や質問が寄せられたため、令和5年度の本研修でも再度取り上げたいと考えています。



会場の様子

！ 協会からのお知らせ Information

令和5年春の褒章

令和5年春の褒章が4月18日(火)に閣議決定され、計664名が受章しました。国土交通省は29日(土)付けで褒章受章者を発表。全日本不動産協会・不動産保証協会からは、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により、宮嶋義伸 全日本不動産協会常務理事(埼玉県本部)、石原孝治 全日本不動産協会理事(東京都本部)が黄綬褒章を受章されました。

これにともない、5月15日(月)に国土交通省にて伝達式が行われ、受章された両名は他の受章者と共に出席し、褒章を受けました。



伝達式 会場の様子



左:石原理事、右:宮嶋常務理事



石原孝治 全日本不動産協会理事



宮嶋義伸 全日本不動産協会常務理事

2024年版「不動産手帳」お申込みのご案内

2024年版の「不動産手帳」より、希望者への無償配布とさせていただきますことになりました。

今後も不動産手帳の送付を希望される方は、

下記【申込要領】をご参照の上、フォームまたはQRコードよりお申込みください。

【申込要領】

- お申込みをいただいた正会員(本店)1社につき1冊に限り、無償にてお送りいたします。
※従たる事務所(支店)分や、2冊目以降をご希望の場合は、ご所属の地方本部へご連絡ください。
- 2024年版 不動産手帳の発送は令和5年11月頃を予定しております。
- お申込みいただいた方には、次年度以降も継続してお送りいたします。

QRコード



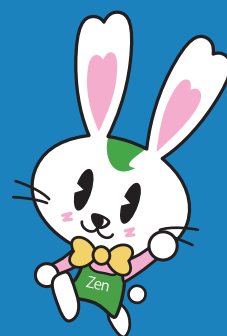
お申込みフォーム

<https://forms.gle/VHnZpuQzdddikNbC6>

☆全日グループによるDX推進の切り札☆

令和5年度より
新規入会申込・会員登録情報の変更等に

電子申請システム が導入されます！



令和5年4月より順次トライアル運用を開始し同年9月1日より電子申請に完全移行します。
これにより、これまで申請書で行っていた届出全般について24時間どこからでもお手続きが可能となります。

※トライアルの開始時期は所属地方本部ごとに異なりますので、[こちら](#)からご参照ください。

☆申請画面には下のバナーからアクセスできます(※ご利用は[トライアル開始地方本部](#)のみ)



<https://nyukai.zennichi.or.jp/shinsei/>



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



STAFF LIST

●発行人
中村裕昌

●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7月号
令和5年7月15日発行

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB

2023年4月、 全日本不動産協会会員支援システム ラビーネットBBが 大幅リニューアルして登場



使いやすさNo.1の不動産業者間サイトを起用。
手間がかかる物件登録や物件検索の負担を軽減
します。リアルタイムに物件情報が連携されるた
め客付力UPに繋がります。

POINT

- ✓ イタンジ株式会社がサービス提供
- ✓ レインズへの連携登録が可能
- ✓ リーシングをスムーズにする機能が豊富
- ✓ 基本料金無料で大手民間ポータルサイトへの連携が可能*

*件数制限あり。各サイト加入料・掲載料は別途必要

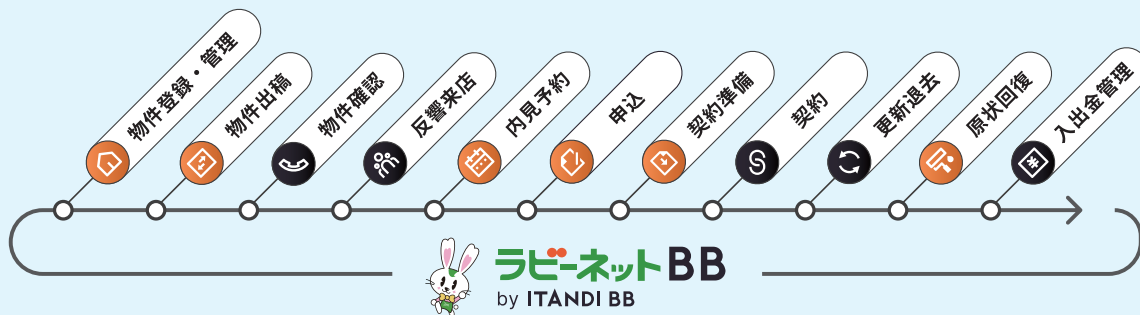
入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。

詳細はこちら <https://www.zennichi.or.jp/practice/flow/>



業務を一気通貫できるサービス群

課題に合わせてサービスごとに導入でき、組み合わせをもっと便利に。
親和性の高い業務効率ITツールを会員限定価格でお得に始められます。



ラビーネットBB
by ITANDI BB

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



法務・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりかねないトラブル
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・活用
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
令にも関して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、実際に役立つ情報を掲載しています。



不動産事業の手引き
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! ▶

