

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

[題字] 故 野田卯一 会長

8

AUGUST
2023

[特別レポート]

公益社団法人
不動産保証協会
公益社団法人
全日本不動産協会
一般社団法人
全国不動産協会

第51回 定時総会を開催
第72回 定時総会を開催
令和5年度 定時総会を開催
合同懇親会を開催

[特集1]

地震から命を守るために
ー関東大震災から
100年のいま考えるー

[特集2]

日本有数の繁華街が
世界に誇る
エンターテインメントシティへ
ー東急歌舞伎町タワー
から起こる新潮流ー

[税務相談]

低未利用土地等を
譲渡した場合の
所得税の長期譲渡所得の
特別控除



理事長就任のご挨拶

公益社団法人 全日本不動産協会 理事長
公益社団法人 不動産保証協会 理事長
一般社団法人 全国不動産協会 会長

中村 裕昌



この度、全日第37期および保証第26期の理事長に加え、TRAおよび日政連の会長職を拝命いたしました。

振り返りますと、平成15年に全日総本部の理事に就いて以来、今期で21年目を迎えることとなりました。この間、全日の専務理事、また保証の副理事長として歴代理事長を支えながら協会運営に携わって参りました。

今から70年余り前、昭和27年の宅地建物取引業法制定に向けて奔走した先達諸氏、そして宅建業法と共に歩んで来た我が全日本不動産協会の長きにわたる歴史に尊崇の念を抱きながら、一意専心、決意新たに不動産業界と組織の発展に微力を果たす所存であります。

目下、我が国は少子高齢化による人口減少という極めて困難な課題に直面しています。政府の推計によれば2050年におよそ1億192万人まで人口が減少し、かつ高齢化率は37.7%まで上昇するとされていますが、これはすなわち、わずか30年足らずのうちに人口が2,300万人以上減るうえ、全人口の4割近くを65歳以上が占める社会を迎えるということです。しかも、それは85歳以上の人口が全年齢分布で最多層となる“超高齢化社会”であります。

近年、我が全日本不動産協会では全国より約2,300社もの新規入会者を迎えており、毎年1,000社ほど会員数が増加するなど破竹の勢いで組織が拡大しています。私もまた秋山前理事長が掲げられた「正会員数4万社の達成」という大きな目標に向けて全地方本部一丸となって取り組む決意であります。これはとりもなおさず、組織基盤の強化を進めるための必須の施策で、上述

のとおり超高齢化・人口減少社会を迎えることが不可避な情勢のもと、将来的に宅建業者数、そして新規開業者数も自ずと減少することが自明である以上、早期に会員皆様の会費によって安定的な運営を行える体制を構築しなければならないと考える次第です。

冒頭で申し上げたとおり、全日本不動産協会は業界最古の歴史を誇る団体であり、そのこと自体、会員の皆様の誇りとして長らく受け継がれているところですが、さらに私が目指すのは、不動産業界そして社会が抱える現代的課題をつぶさに捉えて、全国から参集する多士済々と共に衆議をもって政策提言を行う組織です。このようにして、国や自治体、そして社会全体に対する全日の存在意義を高めて参りたいと思います。

ご存知のとおり、目下、デジタル関連政策の中で宅建業法にも相応の変化が求められているところです。全日の、そして業界のさらなる発展と今日の社会的要請との調和を目指し、体現すべき道筋について果敢に声を上げて参ります。

こうした取組みの先に見据えるのは、この歴史ある全日本不動産協会をさらなる高みへと導き、今や3万6,000社に迫る全国の会員各位に誇りをもって日々の仕事に励んでいただくこと、それにより「全日ブランド」をより一層発揚させて、社会から揺るぎない信頼を得ることです。

与えられた任期中、余すことなく持ち得る限りの力を尽くす所存ですので、どうか皆様の厚いご支援を賜りたく、謹んでお願いを申し上げます。



COVER PHOTO

ネザーランドドワーフ

「ネザーランド」とはオランダの英語名で、その名の通り20世紀初頭のオランダで誕生した。体重1kg前後と小柄だが、野生の血が濃いため大型種よりエネルギーである。突然立ち上がったバタッと横になったりして驚かされることもしばしば。基本のカラーは30色以上。丸く大きな顔に短めの耳、くりっとした目が人気。

02

理事長就任のご挨拶

特別リポート

公益社団法人 不動産保証協会

04

第51回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会

第72回 定時総会を開催

一般社団法人 全国不動産協会

令和5年度 定時総会を開催

合同懇親会を開催

特集1

10

地震から命を守るために

－関東大震災から100年のいま考える－

特集2

12

日本有数の繁華街が

世界に誇るエンターテインメントシティへ

－東急歌舞伎町タワーから起こる新潮流－

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

14

盛土規制法(宅地造成および特定盛土等規制法)施行で

何がどう変わった?

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

16

低未利用土地等を譲渡した場合の

所得税の長期譲渡所得の特別控除

税理士 山崎 信義

<賃貸管理ビジネス>

18

空室対策は、提案までの「プロセス」が重要

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

私生活上の非違行為に対する懲戒処分

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②

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

24

不動産投資分野で役立つデジタル技術

株式会社トラス 木村 幹夫

<物件調査のノウハウ>

26

“特命的調査依頼業務”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

新ラビーネットのお知らせ

30

協会からのお知らせ

SPECIAL
REPORT

01

特別レポート-01

公益社団法人 不動産保証協会

第51回

定時総会を開催

【日 時】令和5年6月30日(金) 11:00 ~ 12:30

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」



令和5年6月30日(金)、公益社団法人不動産保証協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第51回定時総会を開催しました。

総会には、代議員362名のうち301名(委任状23名を含む)が出席。令和4年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和5年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案 任期満了に伴う理事22名、監事3名選任に関する件が審議・可決されました。

※事業・決算報告書、事業計画・収支予算書は本会ホームページに掲載しております。



新理事長に東京都本部の中村裕昌氏が就任

総会は11時から始まり、冒頭で司会の横山鷹史総務委員長が令和4年度において物故された会員96名の方々に対し、哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを捧げました。続いて、中村裕昌副理事長が開会の辞を述べ、司会による出席状況の報告後、秋山始理事長から次のような挨拶がありました。

「ちまたではチャットGPTが話題ですが、全日本不動産協会も、不動産建設データ活用推進協会に賛助会員として加盟したほか、東京大学 不動産イノベーション研究センターと共同研究協定を結ぶなど、不動産テックの進展に大いなる期待と関心をよせています。このように時代が移ろうときこそ、地に足をつけ、慧眼をもって時流をとらえることが必要となります。全日グループの強みを生かし、新しい時代を切り開いていくことを願ってやみません。私自身は、本日の定時総会をもって、理事長としての任期が満了となります。2年間、全国の会員の皆さまに支えられてこの日を迎えることができました。心から感謝申し上げます」。

次に、兵庫県本部の南村忠敬代議員が議長に、沖縄県本部の土田英明代議員が副議長に選出され、議長から議事録署名人として、山形県本部の山口真司代議員と東京都本部の内

藤淳代議員が指名されました。

まず報告事項として、坊雅勝専務理事、萩原幸二財務委員長および宮本英修監事が「令和4年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和5年度事業計画・収支予算に関する件」を報告。次に決議事項として、原田良樹資格審査委員長が第1号議案「任期満了に伴う理事22名、監事3名選任に関する件」について説明し、決議されました。その後、第26期理事・監事が紹介され、臨時理事会の討議の結果、第26期の理事長が、東京都本部の中村裕昌氏に決まりました。中村新理事長は「保証協会の主な業務は、苦情の解決、弁済業務、手付金保管等保証業務、一般保証、そして会員の教育研修でございますが、特に弁済額を抑えるために、会員の皆さんの研修に尽力したいと思っています。私が理事長になったからといって大したことはできないかもしれませんが、一生懸命取り組んでまいります」と抱負を述べました。

最後に、中村裕昌新理事長より理事長推薦理事候補者2名が提案・承認された後、坊雅勝専務理事が閉会の辞を述べ、第51回定時総会は滞りなく終了いたしました。



中村裕昌 新理事長



秋山始 前理事長



坊雅勝 専務理事



萩原幸二 財務委員長



宮本英修 監事



横山鷹史 総務委員長



左：南村忠敬 議長、右：土田英明 副議長

SPECIAL
REPORT

02

特別レポート-02

公益社団法人 全日本不動産協会

第72回

定時総会を開催

【日 時】令和5年6月30日(金) 13:15～14:45

【場 所】東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

令和5年6月30日(金)、公益社団法人全日本不動産協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第72回定時総会を開催しました。

総会には、代議員362名のうち341名(委任状24名を含む)が出席。令和4年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和5年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案 任期満了に伴う理事50名、監事5名選任に関する件が審議・可決されました。



中村裕昌 新理事長(右から2人目)



左:大鎌博 議長、右:中西雅敬 副議長





堀田健二 副理事長



長島友伸 専務理事



林勝行 財務委員長



池谷剛 監事



佐々木富見夫 総務委員長

より一層力を入れ、令和8年度に会員数4万社を達成

総会は13時15分から始まり、最初に司会の佐々木富見夫総務委員長が令和4年度において物故された会員96名の方々に哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを捧げました。続いて、堀田健二副理事長が開会の辞を述べ、司会による出席状況の報告後、議長には、東京都本部の大鎌博代議員、副議長に京都府本部の中西雅敬代議員が選出されました。議長からは、議事録署名人に島根県本部の舟越隆明代議員、鹿児島県本部の福山修代議員が指名され、承認されました。

まず報告事項として、長島友伸専務理事、林勝行財務委員長および池谷剛監事が「令和4年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和5年度事業計画・収支予算に関する件」について報告。次に決議事項として、出口賢道資格審査

委員長が第1号議案「任期満了に伴う理事50名、監事5名選任に関する件」について説明し、決議されました。

そして、第37期の理事・監事の紹介が行われた後、臨時理事会が開催され、討議の結果、新理事長に東京都本部の中村裕昌氏が選出されました。中村新理事長は、先に行われた不動産保証協会の理事長就任挨拶の際に、会員数についても触れ、「これからの4年間で毎年1,250社ほど増やしていき、より一層力を入れ、令和8年度には4万社を達成したい」と意欲を示しました。

続いて中村新理事長より理事長推薦理事候補者2名が提案・承認された後、坊雅勝副理事長が閉会の辞を述べ、第72回定時総会は終了の運びとなりました。

定時総会を開催

[日 時] 令和5年6月30日(金) 16:15 ~ 17:45

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

令和5年6月30日(金)、一般社団法人 全国不動産協会(TRA)は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて定時総会を開催しました。

総会には、代議員372名のうち327名(委任状32名を含む)が出席。令和4年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和5年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案 任期満了に伴う理事22名、監事3名選任に関する件が審議・可決されました。

TRAの使命である「会員の皆さまへのサービス提供」をさらに充実

16時15分、長島友伸総務委員長が司会を務め、坊雅勝副会長が開会の辞を述べてTRAの総会が始まりました。司会による総会成立の報告後、秋山始会長より次のような挨拶がありました。

「本日の総会では、任期満了にともなう役員改選がございます。本会の使命である、全日グループを支え、会員のみなさまへのサービス提供をさらに充実できるよう、より活動的な事業運営を図ってまいりますので、新体制となるTRAを、引き続きよろしくお願い申し上げます」。

次に、栃木県の稲川知法代議員が議長に、岡山県本部の彌久末務代議員が副議長に選出され、議長からは、議事録署名

人として神奈川県本部の松本修代議員、滋賀県本部の伊藤靖代議員が指名されました。

報告事項は、中村裕昌専務理事、萩原幸二財務委員長および長澤洋監事より行われ、次に決議事項として、佐野訓男資格審査委員長が「任期満了に伴う理事22名、監事3名選任に関する件」について説明し、決議されました。

そして、臨時理事会での討議の結果、新会長に東京都本部の中村裕昌氏が選出されました。中村新会長より会長推薦理事候補者1名が提案・承認された後、伊藤明副会長が閉会の辞を述べ、令和5年度の定時総会は滞りなく終了しました。



中村裕昌 新会長



秋山始 前会長



SPECIAL
REPORT

04

特別レポート-04

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

合同懇親会を開催

[日 時] 令和5年6月30日(金) 18:00 ~ 19:30

[場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴西の間」

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6月30日(金)の定時総会終了後、合同懇親会を行いました。



左：中村裕昌 新理事長、右：秋山始 前理事長



坂本久 全国宅地建物取引業協会連合会会長



大阪・関西万博を公益事業として取り組み、事業の発展につなげていきたい

4年ぶりの開催となった合同懇親会は、中村裕昌新理事長の挨拶により幕を開けました。

「国土交通省をはじめ関係機関や国会議員の先生方と力を合わせ、引き続き、都市づくりや住宅政策に関する重要政策課題の実現、中小不動産業者の支援策の拡張等に向けて取り組んでまいります。また、大阪・関西万博を公益事業として取り組み、事業の発展につなげていきたいと思います」。

次に、石井浩郎国土交通副大臣、野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長、山口那津男参議院議員(公明党代表)より祝辞をいただき、坂本久全国宅地建物取引業協会連合会会長の音頭による乾杯で宴が始まりました。スクリーンには大阪・関西万博の取り組みについてのPR動画が流れ、会場がより一層盛り上がりみせるなか、萩生田光一自由民主党政務調査会長がかけつけ、祝辞を述べました。

最後に堀田健二副理事長による閉会の辞により、懇親会は盛会のうちに幕を閉じました。



石井浩郎 国土交通副大臣



萩生田光一 自由民主党政務調査会長



山口那津男 参議院議員(公明党代表)



野田聖子 全日本不動産政策推進議員連盟会長

地震から命を守るために — 関東大震災から100年のいま考える —

9月1日は防災の日。今からちょうど100年前、
1923年の同日に起きた「関東大震災」にちなんで制定された日です。
この100年で、日本の地震対策はどのように変わったのでしょうか。
過去の震災を振り返り、建築物の対策について考えます。

関東大震災の惨状(出典:国土交通省 気象庁)

建築と大地震の攻防

神奈川県西部を震源として起きた関東大震災は、マグニチュード7.9、死者行方不明者10万人以上、住宅被害37万棟以上、経済被害の総額約55億円(当時の国家予算14億円の約4倍)という未曾有の大災害でした(写真1)。



写真1: 関東大震災の惨状(出典:国土交通省 気象庁)

この途方もない被害をきっかけに、日本では建築物の地震対策が本格化しました。つまりこの100年間は、建築と大地震との攻防の歴史とみることもできるでしょう。

関東大震災の翌年(1924年)に、世界初の耐震規則が「市街地建築物法」に制定されました。その後も十勝沖地

震(1968年)、宮城県沖地震(1978年)、兵庫県南部地震(阪神・淡路大震災)(1995年)など、大規模な震災が生じるたびに建築物は大損壊という形で手痛い敗北を喫してきましたが、その都度、耐震基準改定や耐震技術の革新といったリベンジに挑んできました。

そして2011年の東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)では、国内観測史上最大のマグニチュード9.0という規模であったにもかかわらず、当時の基準による免震・制震性能をもつ建築物のほとんどは、無傷ないし軽微な損傷にとどまるというレベルに到達していました(津波による被害を除く)。

関東大震災以降の100年間という建築と地震の歴史のなかで、日本の建築は、世界に誇る高度な地震対策のテクノロジーと基準を獲得したのです。

「長周期地震動」に弱い 地形と建物とは

しかし、「長周期地震動」が起こる地震では、高度な耐震基準をクリアする高

層ビルであっても思わぬ被害が生じるリスクがいまだにあります。

長周期地震動とは、船が波に揺られるときのような周期の長い振動のことをいいます。この振動が建物に加える力のリズムと建物の揺れるリズムが同期すると、ブランコをこぐときのように揺れがどんどん増幅していきます。これを「共振」といい、特に高層ビルでは大きな被害が生じるリスクをはらんでいます。

堆積盆地(関東平野・大阪平野・濃尾平野などがこれにあたる)と呼ばれる地形では、地震が「長周期地震動」となりやすいことも判明しています。高層ビルにとってリスクなエリアと大都市圏の大部分が一致しているわけですから、今後も地震対策の研鑽^{けんさん}が必要とされています。

代表的な地震対策

地震から命と安全を守るために、あらゆる構造・形状・規模の建築物において、的確な地震対策をとることは極めて

重要です。建築の構造における代表的な地震対策には「耐震・制震・免震」という3種類があります。

① 耐震

建物の構造材を強固に固定し、地震の揺れによる建物の倒壊を防ぎます。「ブレース」「筋交い」などによる補強が代表的です。

いわば地震の力に対し建物の力で抵抗するという対策で、建物は倒壊しにくくなりますが、建物内は大きく揺れる可能性があります。窓ガラス・内装材・家具などの損害は生じる可能性があります。

② 制震

建物に地震の揺れを相殺する構造を組み込み、揺れを低減する構造です。建物に柔軟性を持たせる方法といえます。

なお、揺れの低減にはゴムや油圧構造などを応用した「制振ダンパー」で衝撃を吸収するシステムや、慣性が揺れを相殺する方向に働くよう、建物の最上部付近に^{おもり}錘として「マスダンパー」を配するといったシステムがあります。

③ 免震

地震の揺れを建物に伝達しないようにする構造です。地盤と建物の間に「積層ゴム」や「すべり支承」といった、地震エネルギーを絶縁する機構を配する方法が採用されます。建物全体を揺れから守る非常に効果的な方式ですが、導入・メンテナンスにはかなりの費用を必要とします。

④ その他の地震対策

近年における高層ビルでは、前述の耐震・制震・免震を併用したり、原理を応用した新しい地震対策を導入しています。

たとえば、積層ゴムによる従来型の免

震構造に加えて水による浮力を活かした「パーシャルフロート免震」、上層階を下層階から独立させ、そのジョイント部分に免震構造を配し、ビルの上下がお互いの揺れを打ち消す方向へ働くようにした「BILMUS(ビルマス)」など、斬新な地震対策が開発されています。

「減築×耐震改修」という選択肢も

ここまで紹介した耐震・制震・免震は高度なテクノロジーの所産といえるものですが、新築ではない物件の耐震化を考える場合にはもっとシンプルな地震対策もあります。

それは「減築」です。おおまかにいうと「地震力(地震の時に建物にかかる力)」は建物の重量(以下、W)の20%として計算されるので、減築して建物の重量を軽減すれば、建物にかかる地震力も軽減します。建物の軽量化と耐震強化はイコールではありませんが、建物を「耐震等級2(Wの25%の地震力に耐える性能)」や「耐震等級3(Wの30%の地震

力に耐える性能)」へ強化したい場合、耐震改修を減築と併せて計画すれば、その実現度は高まるかもしれません。

事例にみる「減築」

実際に耐震改修に減築を取り入れた事例としては、2019年に完了した「青森県庁の耐震・高寿命化改修工事」が挙げられます(写真2)。この工事の総工費は、180億円から大幅にコストを削減した93億円ほどとなりました。「減築×耐震改修」というプランは、現行の耐震強度にはかなわないものの、長く保存したい建築物の改修手段としては有効な手段の一つとなりそうです。

また「減築」は、フロー型からストック型へシフトする持続可能な社会の一つのあり方として、また2050年に人口が現在比25%減少する※(つまり不動産を含めたあらゆる資産が余剰する)と予測される未来を見据えた地震対策の選択肢として、合理的な対策といえるでしょう。

※ 出典:国土交通省「国土の長期展望」中間とりまとめ概要より



写真2:減築・改修後の青森県庁(出典:青森県庁舎耐震・長寿命化改修事業資料より抜粋)
※青森県庁の元の設計者は、東宮御所や帝国劇場などを手がけた谷口吉郎氏。

執筆

澤田 秀幸

建築ライター。建築科を卒業後、住宅メーカーの木造大工、大手インテリアメーカーの店舗勤務などを経て、現在はWebメディアを中心にフリーライターとして活動中。

日本有数の繁華街が 世界に誇るエンターテインメントシティへ — 東急歌舞伎町タワーから起こる新潮流 —

2023年、新宿歌舞伎町にホテルとエンターテインメントに特化した巨大なタワーが誕生。

“好きを極める”をコンセプトに展開される異色の空間とは？

新宿繁華街の歴史とともにご案内します。

タワー外観は、この地が歴史的に水に緑のある土地であることから噴水をモチーフにしている。(当ページの写真©TOKYU KABUKICHO TOWER)

不夜城「新宿」の原点

JR、私鉄、地下鉄の11路線が乗り入れ、世界一の乗降者数を記録するターミナル駅「新宿」。日本有数の繁華街としても知られますが、そのにぎわいの起源は江戸時代にまでさかのぼります。具体的には、1697(元禄10)年に甲州街道の宿場町として「内藤新宿」が開かれ、物流の拠点として活況を呈したことに端を発します。ちなみに「新宿」とは、甲州街道に設けられた「新しい宿場」を意味します。



1956(昭和31)年に開業し、2014年に閉館した「新宿東急文化会館」(1996年「新宿TOKYU MILANO」に名称変更)。『ジョーズ』『E.T.』『エヴァンゲリオン』『アナと雪の女王』など多くの話題作を上映した。

当時、多くの牛馬が行き交う街道には宿や茶屋が立ち並び、花めく宿場はしだいに江戸の新しい行楽地としても発展。往来する人々や物見遊山の観光客で、昼夜問わずあふれんばかりのにぎわいを見せるようになりました。

その反面、まちは幾度となく幕府から風紀取り締まりを受けます。しかし、町民たちはこれに屈することなく再興を繰り返し、民意で繁華街を形成していきました。後の世に「不夜城」「眠らない街」と謳われる^{うた}タフな新宿の原点は、およそ300年前のこの頃にあるようです。

焼け野原に生まれた 「歌舞伎町」

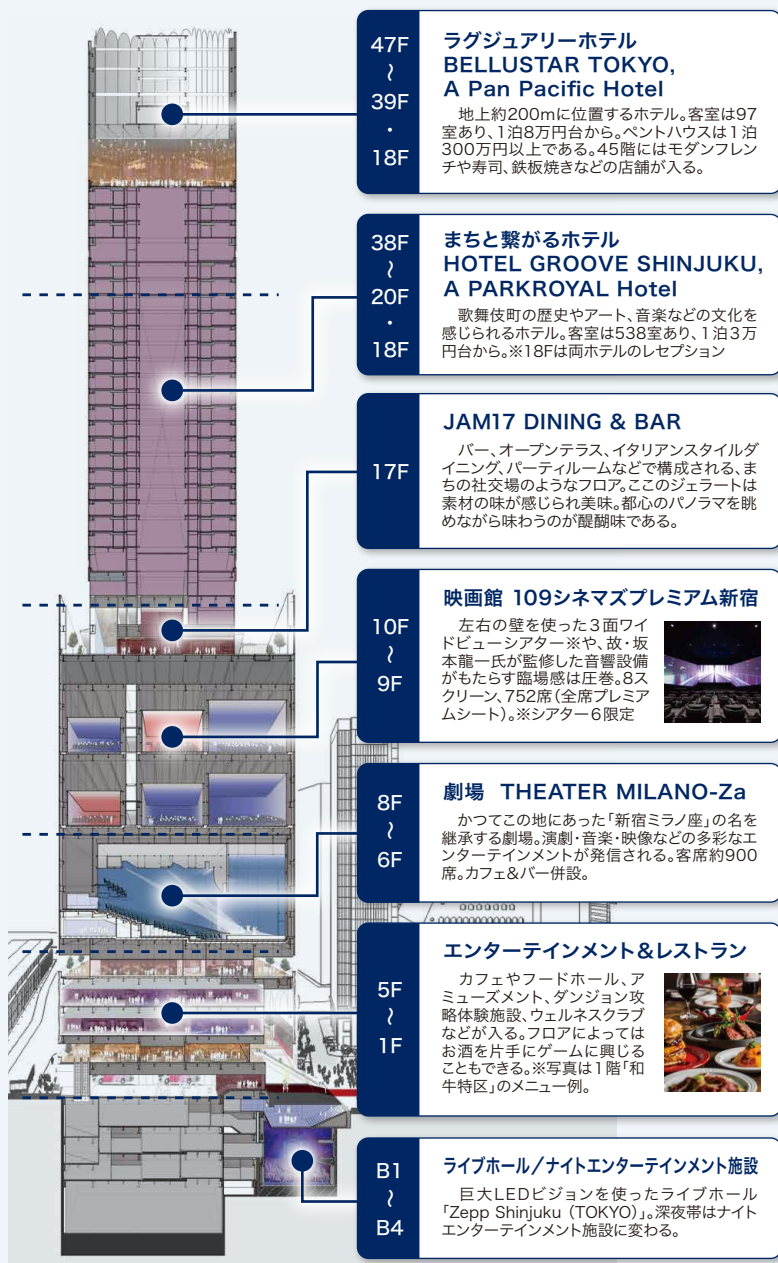
東急歌舞伎町タワーが建つ「歌舞伎町」ができたのは、第二次世界大戦後のことです。1945(昭和20)年の空襲で焼け野原になった新宿東部一帯に、当時の町会長 鈴木喜兵衛が戦災復興区画整理事業を計画。その内容は、この地に飲食店街や劇場、映画館、ダンス

ホールを建てて「道義的な繁華街を創る」という壮大なものでした。歌舞伎町の地名は、当初、この事業計画の中に歌舞伎座の建設が含まれていたことに由来しています。

鈴木が思い描いた繁華街は、試行錯誤を繰り返しながらも十余年で形成され、時代とともに変遷を重ねていきました。こうして娯楽と文化が根付いた新宿歌舞伎町は、いつしか世界に誇る集客力を持ち、多様性を受け入れる懐の深いまちへと進化していったのです。

好きに出会い、極める。 世界につながるエンタメ拠点

そして今年、歌舞伎町の真ん中に誕生したのが、高さ約225m、地上48階、地下5階、塔屋1階からなる「東急歌舞伎町タワー」です。上層階には2種類のホテル、中・低層階には映画館や劇場、アミューズメント施設、フードホール、そして地下にはライブホールなどが入り、1棟丸ごと“エンタメ”に舵を切った大



1 46-47階「BELLUSTAR TOKYO, A Pan Pacific Hotel」のペントハウス「花」。2 ホテル最上階にある天空のスパ。3 45階 鉄板「天祐」。4 45階 新鮮な果物やハーブを使った美酒が人気のバー。5 6-8階「新宿ミラノ座」の名を受け継ぐ劇場「THEATER MILANO-Za」。6 2階 日本の祭りをテーマにした「新宿カブキhall〜歌舞伎横丁」。横丁風の飲食店が10店舗集結し、全国各地の地域料理を提供する。7 珍景、新宿東宝ビルのゴジラの背中(17階エレベーターより)。©TOKYU KABUKICHO TOWER(7を除く)

胆な構成。想像をはるかに超える規模はもとより、エキゾチックな演出や緻密な仕掛けが世間を席卷しています。営業時間は24時間※。時間を気にすることなく食を楽しみ、語り、遊び、そしてその

余韻に浸りながらホテルでゆったりとくつろぐ——。新たなエンタメの拠点となる機能は十分に備えています。

また、タワー1階に空港へアクセスするバスの停留所が設置されたことで、

海外とダイレクトにつながり、観光の拠点にもなり得るでしょう。まるでかつての宿場町のにぎわいが、フィールドを広げ、再びこの地から湧き起こっていくようです。

※ 営業時間は店舗によって異なります。



法律 相談

Vol.88

Question



盛土規制法という法律ができたとききました。どのような法律なのでしょうか。

Answer

盛土規制法は、危険な宅地造成、盛土等、土石の堆積について規制し、崖崩れや土砂の流出による災害を防止するための法律です。従来の宅地造成等規制法をベースにしながらもこれを抜本的に改め、令和4(2022)年5月に制定され、令和5(2023)年5月に施行されました。

1. 「盛土規制法」制定の背景

令和3(2021)年7月3日、静岡県熱海市伊豆山で、盛土の崩落による大規模な土石流が発生しました。死者・行方不明者28人、損壊家屋136棟に及ぶ土砂災害であり、土石流が溪谷を流れる映像とともに、土砂災害のおそろしさが、私たちの印象に強く残されています。また、盛土の崩壊が不適切な造成工事が原因であったことも、広く報道されました。

ところで、この土砂災害事故を制度上の問題として検討してみると、従来、土地の開発は、宅地造成等規制法(宅造法)、森林法、農地法などによって規制されていましたが、宅地、森林、農地のいずれにもあたらない盛土の造成工事は、法規制の対象外

でした(熱海の事案では盛土の所在地が法規制の対象地になっていなかった)。また、宅造法によれば規制区域外の土地には宅地造成工事の規制はなく、規制区域内の土地に対する規制をする場合にも、規制する行為は宅地を造成する場合の土地の形質の変更であって、単なる土捨てや一時的堆積は対象外でした。土地の造成や開発については、区域と対象となる行為のいずれからみても、大きな規制のスキマがあったといわざるを得ない状況だったわけです。

そこで制定されたのが、今般の盛土規制法です。宅造法(旧宅造法)を抜本的に見直して、法律の名称を「宅地造成及び特定盛土等規制法」(盛土規制法)に変更し、全国一律の基準で盛土等を規制する法律に改

められました。

2. 盛土規制法制定の 規制内容(スキマのない規制)

盛土規制法は、区域と対象の両方の観点から、スキマのない規制を行うことを目的とする法律です。

(1) 規制区域

まず、知事等は、盛土などにより人家に被害を及ぼす可能性がある区域を規制区域として指定します。規制区域には、宅地造成等工事規制区域(宅造区域)と、特定盛土等規制区域(特盛区域)の2種類があります。

宅造区域は、宅地造成を行うにあたって危険がともなう宅地造成工事規制区域(旧宅造法で指定されてい

盛土規制法(宅地造成および 特定盛土等規制法)施行で 何がどう変わった?

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。



た区域)に加えて、宅地造成以外の盛土等に危険をともなう森林や農地、平地部の土地も含め、広く指定されます(盛土規制法(以下、単に条文を記すときは、盛土規制法の条文)10条1項)。特盛区域については、市街地や集落から離れていても地形などの条件から盛土等が崩落して流れ込んだ場合に、人家に被害を及ぼし得るエリア(溪流の上流域の斜面地など)が指定されます(26条1項)。これらの規制区域の指定により、規制区域のスキマが埋められることになりました。

(2) 規制対象となる行為

次に規制対象となる行為は、宅地造成工事に限定されません。土地(森林・農地を含む)を造成するための盛土・切土にまで広げられ、さらに土地の形質の変更にあたらない、単なる土捨てや一時的堆積も規制されます(図表)。

宅造区域や特盛区域で規制対象の行為を行うためには、知事等の許可(12条1項)または届出(27条1項)が必要となります。許可された盛土等については、所在地が公表され(12条4項、27条2項)、現地に標識(看板)を掲げることが義務づけられます(49条)。

3. 宅建業法関連

(1) 広告の開始時期の制限

宅建業者は、宅地造成工事の完了前においては、法令に基づく許可があった後でなければ、宅地の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません(宅建業法33条)。従前は、旧宅造法による許可が問題とされていましたが、今後は、盛土規制法による許可の後でなければ広告ができないことになります(宅建業法施行令2条の5第23号)。

(2) 重要事項説明

宅建業者は、宅地の売買を行うにあたっては、買主に対して定められた重要事項について、宅建士をして、書面を交付して説明させなければなり

ません(宅建業法35条1項2号)。盛土規制法による規制は、説明事項のひとつです(宅建業法施行令3条1項27号)。

4. まとめ

宅建業者には、みずから造成して宅地を販売し、または宅地の売買を仲介することによって、人々に宅地を供給する社会的使命があります。他方、造成宅地の安全性を確保したり、土地の購入者に宅地の安全性に関する的確な情報を提供することも求められます。今般制定された盛土規制法は、宅建業者にとって重要な行政法規であり、正しく理解をしておかなければなりません。

図表 (旧)宅地造成規制法と盛土規制法の違い

(旧)宅地造成規制法	盛土規制法
【規制される区域】 ●宅地のみ [森林、農地その他宅地以外の土地は指定されない] 指定される規制区域 宅地造成等工事規制区域	【規制される区域】 ●宅地 ●森林 ●農地 ●その他の土地 [いずれも規制区域として指定される] 指定される規制区域 宅地造成等工事規制区域(宅造区域) 特定盛土等規制区域(特盛区域)
【規制対象となる行為】 ●宅地を造成する工事のみ [宅地を造成する工事以外は規制対象ではない]	【規制対象となる行為】 ●宅地を造成する工事 ●宅地造成以外を目的とする盛土・切土 ●単なる土捨て ●一時的堆積 [いずれの行為も規制対象になる]

👉 今回のポイント

- 令和3(2021)年7月3日に静岡県熱海市で発生した土石流による土砂災害を契機として、宅地造成等規制法(旧宅造法)が抜本的に改正されて法律の名称が変わり、盛土規制法が制定された。
- 盛土規制法は、危険な宅地造成・盛土等・土石の堆積を包括的に規制する法律である。
- 盛土規制法には、宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域が定められる。それぞれについて、宅地造成、盛土等、土石の堆積を行う場合の規制が決められている。
- 宅建業者の業務において、盛土規制法は重要な法律であり、みずからが事業者として宅地造成、盛土等、土砂の堆積を行う場合、および仲介業者として広告や重要事項説明を行う場合の両方を想定し、十分な理解をしておかなければならない。



税務相談

Vol.51

Question



個人が低未利用土地等を譲渡した場合の所得税の長期譲渡所得の特別控除（以下「特別控除」）のポイントを教えてください。

Answer

低額の低未利用土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、さらなる所有者不明土地の発生の予防を目的として、個人が、令和7年12月31日までの間に、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を譲渡した場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から最大100万円を控除することができます。

1. 制度の概要

個人が、令和7年12月31日までの間に、都市計画区域内にある一定の低未利用土地等（後述2.参照）を、500万円（一定の区域内の土地等は800万円）以下で譲渡した場合において、その譲渡の後に低未利用土地等の利用がされるときには、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から最大100万円を控除することができます。譲渡したすべての土地等の長期譲渡所得の金額の合計額が100万円に満たないときには、この特別控除額はその長期譲渡所得の金額の合計額に相当する金額となります（租税特別措置法（以下「措法」）35条の3第1項）（図参照）。

2. 特別控除の対象となる土地等

特別控除の対象となる土地等は、都市計画法4条第2項に規定する都市計画区域内にある、土地基本法13条第4項に規定する低未利用土地（その低未利用土地の上に存する権利を含む。以下「低未利用土地等」）で、その年の1月1日における所有期間が5年を超えるものです。

この場合の「都市計画区域」とは、都道府県により、市または人口、就業者数その他の事項が一定の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的および社会的条件ならびに人口、土地利用、交通量その他一定の事項に関する現況および推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発および保全する必要がある区域として指定された区域をいいます。この他、都道府県は首都圏整備法による都市開発区域、近畿圏整備法による都市開発区域、中部圏開発整備法による都市開発区域、その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発および保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとされています（都市計画法5条第1項、2項）。

「土地基本法13条第4項に規定する低未利用土地」とは、居住の用、業務の用、その他の用途に供されておらず、またはその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途もしくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比して著しく劣っていると認められる土地をいいます。

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。

3. 特別控除の適用を受けられない場合

(1) 課税の繰延べの適用を受ける場合

個人がその年中にその譲渡をした低未利用土地等の全部または一部につき、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例、特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例等の課税の繰延べの適用を受ける場合は、この特別控除の適用を受けることができません(措法35条の3第1項)。

(2) 一定の要件に該当する場合

次に掲げる譲渡については、特別控除の適用を受けることができません(同条第2項)。

①その個人の配偶者、父母、子、孫、その他のその個人と特別の関係がある者に対する譲渡。

②その譲渡代金(低未利用土地等の譲渡とともにした低未利用土地の上にある建物等の資産の譲渡代金を含む)の額が500万円を超える譲渡。ただし、その低未利用土地等が次に掲げる区域内にある場合には、500万円が800万円とされます。

イ.都市計画法4条第2項に規定する都市計画区域のうち市街化区域等
ロ.所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法45条第1項

に規定する所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域(イに掲げる区域を除く)

③固定資産の交換の場合の譲渡所得の特例、収用交換等の場合の5,000万円特別控除、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除等の特例の適用を受ける譲渡。

(3) 土地の分筆があった場合

特別控除の適用を受けようとする低未利用土地等と一筆であった土地から、その年の前年または前々年に分筆された土地等の譲渡を、その前年または前々年中にした場合において、その者がその譲渡につき特別控除の適用を受けているときは、適用することができません(措法35条第3項)。

4. 手続要件

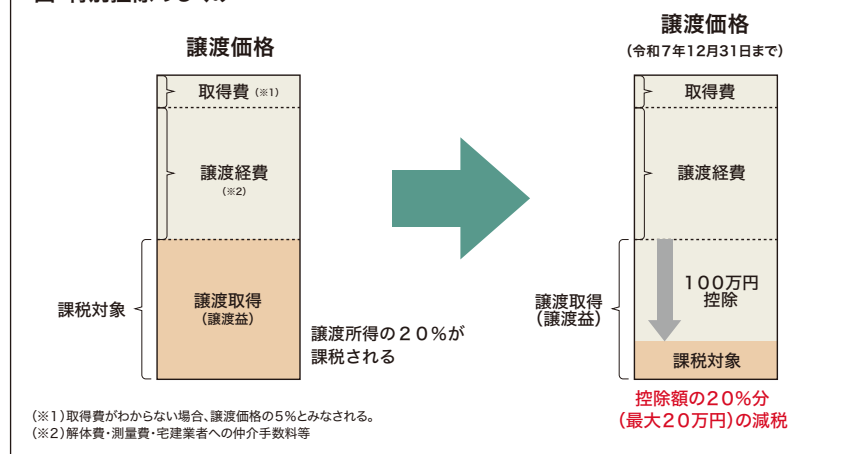
この特別控除は、その適用を受け

ようとする年分の確定申告書に、この特例の適用を受けようとする旨の記載があり、かつ、この特例の対象となる土地等に該当する旨を証する書類として、次に掲げる書類の添付がある場合に限り適用されます(措法35条の3第4項、措法施行規則18条の3の2)。

①譲渡をした土地等の所在地の市町村長または特別区の区長が、その土地等が都市計画法4条第2項に規定する都市計画区域内にあることや、譲渡の時に低未利用土地等に該当するものであること、その譲渡の後に利用されていること、その他一定の事項を確認した書類。

②譲渡をした低未利用土地等に係る売買契約書の写し、その他の書類で、その低未利用土地等の譲渡の対価の額が、500万円または800万円以下であることを明らかにするもの。

図：特別控除のしくみ



出典：国土交通省「令和5年度国土交通省税制改正概要」を基に作成

👉 今回のポイント

- 特別控除の対象となるのは低未利用の更地および建物付き土地だが、前記3.(2)②の譲渡代金の要件は、「建物を含めた譲渡価額が500万円または800万円以下」とされているので、注意を要する。
- 政策目的上、その譲渡後に低未利用土地等の利用がされることが特別控除の適用要件となっているので、注意を要する。



Vol.65

空室対策は、 提案までの「プロセス」が重要

みらいずコンサルティング株式会社 代表取締役
合同会社ホーリーロジック 代表社員

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。

Question



当社では、3年ほど前から管理受託活動を強化しています。管理戸数は緩やかに拡大しているのですが、受託する物件の入居付けが悪く、全体の入居率は以前よりも下がっています。今後も管理戸数を増やしたいのですが、空室を減らさないとオーナーに対する説得力に欠けるため、なんとしても現在の入居率を改善していきたいと考えています。

ただ、空室のなかでも相対的に家賃が割高になっているものが数多くあります。オーナーにその旨を伝えても、うまく受け入れられないこともあり、行き詰まっています。このような状況のなかで、オーナーに対してどのように提案を持っていけば入居率が改善するのか、よい方法があればぜひ教えてください。

Answer

繁忙期はともかく、閑散期になると空室が埋まらず、その結果、1年以上空室になる物件も出てきます。賃貸住宅が供給過剰になっている地域では、入居を決めるためのオーナーへの提案を優先的に行っていかなければ、入居率が自然に上がるようなことはありません。

また、提案をするといっても「家賃を下げなければ埋まりません」というような直接的な意見は、オーナー側からすれば「敵対的な提案」と感じやすいものです。オーナー側に寄り添った提案と感じてもらうには、手間はかかっても「現状」をロジカル（論理的）に「分析」し、「提案」をするべきです。このようなプロセスの一つひとつが信頼につながるため、提案の仕方とプロセスを意識して行いましょう。

1. 早期入居付けのカギとは

夏場になると、春の繁忙期までに埋まらなかった物件が放置され、次の繁忙期まで入居者が見つからないということがあります。先手の行動が大切なのですが……オーナーに対する空室対策の提案は、現場の業務の優先順位からすれば、緊急性が下がってしまいます。というのも、日常

の管理業務は、入居者からのクレーム対応や出納業務など、日々のルーティーンに追われがちです。管理会社の現場スタッフからすれば、オーナーへの提案以前にやるべき業務がたくさんあるのです。「〇〇さん、いい加減に早く入居者を決めてくださいよ!」というオーナーからのクレームがあって初めて動き出すことになってしまうのですが、その時にはすでに後手と

なっているのです。

限られた人材で業務を優先して空室対策の提案に時間を割くことは、非常に手間と時間を要してしまうのですが、オーナーに対して何もしないという選択をすれば、管理解約などにもなりかねません。ライバル物件に勝つためには、とにかく先手での提案が重要であり、この時期にどのように提案をするかが早期入居付

けのカギになるのです。

2. たとえ提案でも、いきなり「家賃を下げましょう」は控える

オーナーが管理会社に最も期待することの1つは「入居者を決めること」です。逆をいえば、入居が決まっているオーナーで、管理会社にとやかくクレームをつけてくる人は少ないはずです。結局は入居者を決めるまでのプロセスが重要で、成果のためにどのようなプロセスを経るのかが、管理会社の存在価値となるのです。

モノの価値は需要と供給で決まります。価値は消費者と市場が決めるものであり、賃貸市場でも同様で、入居希望者は常により良い条件で部屋を借りたいと考えています。つまり、最終的に希望する諸条件に見合った物件であるかどうか判断されるのですが、地域、物件、設備、間取り、面積など、それらを加味して家賃が判断されます。そして、その事実をどのようにオーナーに伝えるのか、が重要なポイントになります。「結果的に家賃が市場よりも高い」としても、結論から伝えればオーナーは資産価値が下がることに直結することになるため、喜ぶ人はいないでしょう。それでは、どのようなプロセスを経るのが管理会社として、そしてオーナーにとって、一番良い提案方法なのでしょうか。

3. 提案までのプロセスを大切にす

オーナーにとって最適な提案をす

るためには、いくつかのプロセスを踏んでいくことが重要です。

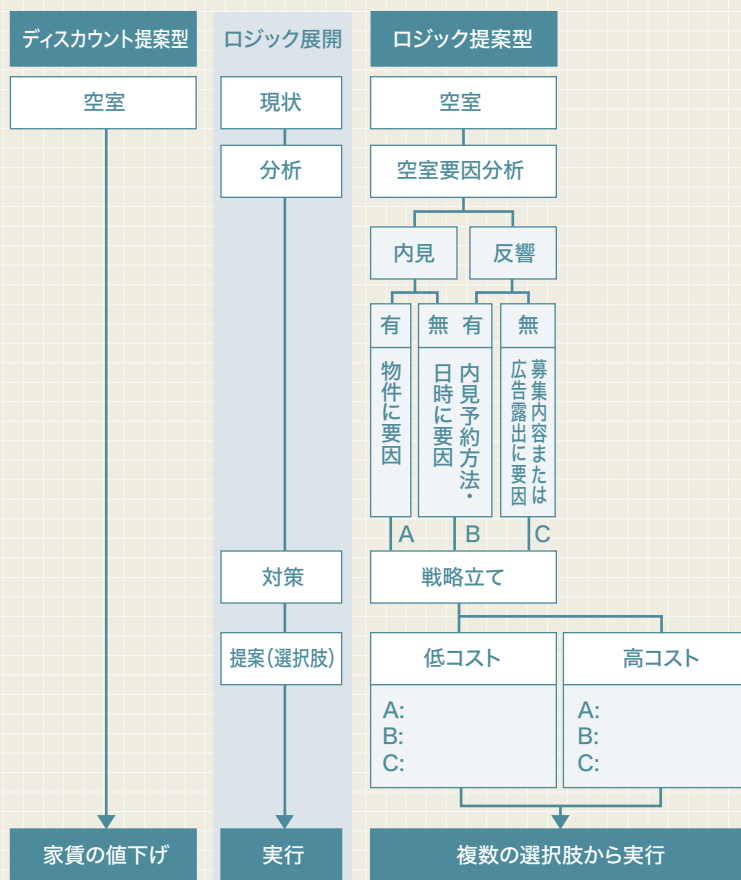
まずは「現状分析」をして、類似のライバル物件と当該物件との比較をしましょう。空室物件は、諸条件や設備など比較をしていけば、決まっている物件に比べ全体として劣っているはずで、まずはこの事実を、管理会社としてということではなく、「入居希望者の目線」として伝えることが大切です。次にそれらの事実に対して、どう対策を講じるのかを提案するので、提案といっても、お金がかかる提案ばかりしたら、「いつもお金がかかることばかりしか言わないね」というように、良い心象を持ってもらえません。よって空室対策提案は、必ず「コ

ストがかかる提案」と「コストがかからない提案」とをセットで行いましょう。現状を知ってもらい、それらの提案をしたときに、「家賃を下げてでも決めたほうがお得」とオーナーに感じてもらうロジック展開が重要なのです(図表参照)。

一方的に伝えるのではなく、「家賃を下げてでも決めなければ損」という答えに至るエビデンスを準備し、オーナーに「これでは家賃を下げなければ、決まらないね」とみずからの口で言っていただくことが理想です。

管理会社としての成果は「入居者を1日でも早く決めること」です。それを達成するための「プロセス」を意識して提案してみましょう。

図表 空室対策の提案プロセス





労務相談

Vol.21

私生活上の非違行為に対する懲戒処分

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。



Question



現在、懲戒規程の見直しを行っています。痴漢、飲酒運転、薬物使用などの私生活上の非違行為を理由とした懲戒規定を盛り込むべきか悩んでいますが、法的に問題ないものでしょうか。

Answer

私生活上の非違行為は原則として懲戒処分の対象になりませんが、私生活上における非違行為・犯罪行為が重大事犯であれば、例外的に懲戒処分が可能です。なお、懲戒処分を行うには、あらかじめその根拠を就業規則等で規定し周知しておく必要があります。

懲戒処分とは

懲戒処分とは、企業活動にとって極めて重要な職場規律・企業秩序を維持するために、服務・秩序違反に対する制裁として行われる不利益措置をいい、業務命令や服務規律に違反するなどして企業秩序を乱した労働者に対し、会社が秩序罰を課すものです。懲戒権の行使は、企業秩序に違反した労働者に対し、使用者によって一方的に行うものであって、その行使にあたり労働者の同意を要しないとされていますが、企業における刑罰ともいえるものです。その実行にあたっては留意すべき点も多く、労働契約法第15条では、「使用者が労働者を懲戒することができる場合に

において、当該懲戒が、当該懲戒に係る労働者の行為の性質および態様その他の事情に照らして、客観的に合理的な理由を欠き、社会通念上相当であると認められない場合は、その権利を濫用したものとして、当該懲戒は、無効とする」と規定しており、懲戒権の濫用を認めておりません。

私生活上の非違行為と懲戒処分

企業における秩序罰として懲戒処分を行うことができますが、労働者の私生活上(業務時間外や職場外)の非違行為や犯罪行為を理由に懲戒処分してもよいのか問題になります。

労働者の私生活上の行動は、通

常であれば職場規律や企業秩序に影響をおよぼすものではありませんので、私生活上の非違行為は原則として企業の懲戒処分の対象になりません。ただし、雇用契約に付随する義務として、労働者はみだりに企業秩序を毀損してはならないという誠実勤務義務を負っており、これには私生活上においても、企業の社会的評価を毀損する行為や企業活動に支障を生じさせる行為をしないという義務が含まれます。

よって、私生活上における犯罪行為等が重大事犯であって、マスメディアなどで企業名が報道され、会社の名誉・信用を失墜するような場合には、懲戒処分の対象となり得ます。

具体例

■わいせつ行為・痴漢

強制わいせつ・強制性交事案はその重大性から重い処分にも相当性があり、懲戒解雇も可能といえますが、痴漢行為などによる迷惑防止条例違反であれば、出勤停止や減給といった処分が妥当です。ただし、その場合でも、繰り返し行っているようであれば懲戒解雇もあり得ます。

■万引き・窃盗

スーパー等での万引きや自転車の窃盗など、軽微な事案での懲戒処分は困難ですが、住居侵入による窃盗の場合や繰り返し逮捕されているような場合、強盗などの重大事案であれば、懲戒解雇もあり得ます。

■薬物使用・販売

覚せい剤や大麻の使用・販売は重大な犯罪であり、非違行為の性質は極めて悪質です。特に販売している場合には、反社会的勢力に関与している可能性が高いといえます。薬物事犯については、企業秩序に及ぼす影響も相当程度大きいことから、犯罪行為が事実であるとすれば企業名等が報道されていないとしても懲戒処分を行うことは妥当であり、犯罪行為の重大性に鑑みれば懲戒解雇処分とすることも可能です。

■暴行・傷害者

酒に酔ってのけんかなどにより相手方に軽いけがを負わせたような場合での懲戒処分は、基本的には困難であると考えます。酒席で上司に暴行を加え負傷させたことを理由にした懲戒解雇を無効とする裁判

例(アサノ運輸事件)がありますので、処分するとしても軽処分が妥当です。

■交通事故

交通事故を起こした者に対する処分は、タクシー・バス・トラックなど運転業務を本業とする者とそれ以外の者との処分の程度は大きく異なるものといえます。運転を本業とする者が飲酒運転や重大・悪質な交通ルール違反により事故を起こした場合には、懲戒解雇を含めた重い処分を課すことが考えられますが、それ以外の者が交通事故を起こした場合には、繰り返し事故を起こしているような常習犯を除き、軽処分が妥当です。飲酒運転に対し、企業として厳しい態度で臨むことは合理的であり一定の理解はできますが、そうであったとしても飲酒状況(飲酒量、時間の経過)、結果の重大性、報道の有無などを総合的に判断して量定を決定すべきです。

■兼業・副業

時間外や休日に兼業・副業を行うことは労働者の自由であり権利であるとされていますので、兼業等だけを理由に処分することは懲戒権の濫用となります。処分可能な例としては、業務に支障を来すような過重労働を行っている場合、風俗店で勤務するなど職場風紀や企業秩序を乱した場合、競合他社・同業者での勤務・役員就任が発覚した場合などであれば懲戒解雇を含めた厳しい処分も可能でしょうが、競業については、競業行為により企業に与えた不利益の内容・程度、本人の地位などを考慮する必要があります。

■SNS炎上

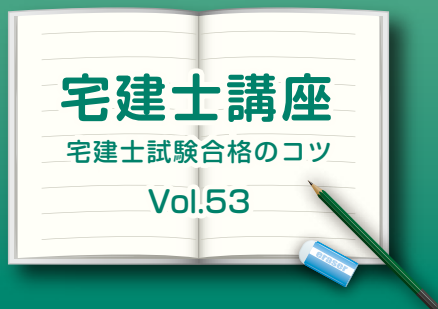
昨今は過激なコメントや非常識な投稿に対する厳しい批判も多く、個人のSNSが炎上することもあります。それだけを理由に処分を下すことは避けるべきです。投稿内容が企業情報・社内情報であったり、企業や他の社員を誹謗中傷する内容であったりすれば処分を行うことも可能ですが、そのためにはSNS利用に対する企業としての教育指導や注意喚起、禁止規定等の整備・周知が重要です。

本問への回答

懲戒処分を行うには、その事由と手段をあらかじめ就業規則に明記し、雇用契約内容の一つとする必要があります。当該就業規則が効力を有するためには、適用を受ける労働者に周知しておく必要があります。また、懲戒は労働者に不利益な処分であることから、その対象となる行為より前に懲戒に関する規定が定められていることが必須であり、事後的に該当事由を定め遡及して処分を行うことはできません。そのため、私生活上の非違行為に対し懲戒処分を行うのであれば規定する必要があります。

【処分有効性の判断ポイント】

- ・犯罪行為の性質・態様・情状(起訴の有無、有罪・無罪)
- ・企業の業種・規模等
- ・労働者の職種・地位
- ・報道の有無
- ・過去の同種事案の処分との均衡



都市計画法

～都市計画の内容②～

前回に続いて都市計画の内容(都市計画のメニュー)について学習していきます。都市計画の名称や内容がまぎらわしいものがあるので、その区別のポイントをしっかり押さえることが大切です。



都市計画の内容

1. 用途地域以外の地域地区

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。地域地区のうち用途地域については先月号で学習したので、今月号ではそれ以外の地域地区について学習のポイントを示していきます。

①用途地域内のみに定める地域地区

特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区
高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区
高度利用地区	用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、①容積率の最高限度および最低限度、②建ぺい率の最高限度、③建築物の建築面積の最低限度、④壁面の位置の制限を定める地区

<アドバイス>

これら3つの地域地区には重要な共通点があります。それは、すべて用途地域内に定められるということです。別の言い方をすれば、用途地域が定めてある場所にしか、定めることができません。

高度地区と高度利用地区はまぎらわしいので、両者の区別のポイントを押さえておく必要があります。区別のポイントは、高度地区は建築物の「高さ」について定める地区であるのに対し、高度利用地区は建築物の「容積率」等について定める地区である点です。高度利用地区は、「高度」と「地区」の間に「利用」という文言が入るので、直接的に高さを制限することではなく、容積率などを制限することによって間接的に高さに影響する、という覚え方をするといいかもしれません。

②補助的地域地区

特定用途制限地域	用途地域が定められていない土地の区域内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域
特例容積率適用地区	一定の用途地域(第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域または工業地域内)において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区
高層住居誘導地区	利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域および準工業地域で、容積率が10分の40または10分の50と指定されている地域において定める地区

<アドバイス>

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない区域にのみ定める点がポイントです。ただし、市街化調整区域に定めることはできません。

特例容積率適用地区を定めることができる地域は、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域以外の用途地域というように覚えるとよいでしょう。

高層住居誘導地区について、「高層住居」という名称から連想して第一種・第二種中高層住居専用地域と結びつけてしまいそうですが、第一種・第二種中高層住居専用地域には高層住居誘導地区を定めることはできない点に注意してください。

植杉 伸介



宅建士・行政書士・マンション管理士・管理業務主任者試験などの講師を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。

2. 地域地区以外の都市計画

① 都市施設

都市施設とは、都市生活に必要な公共施設等を設置する都市計画です。都市施設について押さえておくべきポイントは、次の3点です。

- ① 都市施設は、都市計画区域外にも定めることができる。
- ② 市街化区域および非線引き都市計画区域には、都市施設のうち道路、公園、下水道を必ず定める。
- ③ 住居系の用途地域には、都市施設のうち義務教育施設を必ず定める。

② 地区計画

地区計画は、比較的小規模の地区を単位として、その地区の特性に応じたキメ細かな街づくりをするというイメージの都市計画です。地区計画のポイントは、次の2点です。

- ① 地区計画は、都市計画区域であれば、市街化調整区域にも定めることができるが、準都市計画区域には定めることができない。
- ② 地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更や建物の建築等をする場合には、当該行為に着手する日の30日前までに、市町村長に届け出なければならない

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区である。(H28 問16)

【Q2】 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途を適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域等において定められる地区をいう。(H17 問19)

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 本問の記述内容は、高度利用地区ではなく、高度地区に関するものです。高度利用地区では、建築物の高さは定めず、容積率の最高限度および最低限度等を定めます。

Answer 2



【解説】 高層住居誘導地区を定めることができるのは、第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域および準工業地域です。第一種・第二種中高層住居専用地域には定めることができません。

不動産投資分野で役立つ デジタル技術

不動産には住む、利用するだけでなく投資するという使い方もあります。この不動産投資という分野でもデジタル技術が革新的な役割を果たしています。今回は不動産投資と不動産テックについて紹介します。



■デジタル化による新市場の創出

不動産は株よりも安定的な収入が期待できる投資商品ですが、一般の人々にとってはまだ身近な投資先とはいえません。「不動産はだまされそうで怖い」という心理は確実に存在します。実際に「かばちの馬車」事件や一連のスルガ銀行不祥事によって、一般の人たちを不動産投資から遠ざける影響があったと思います。

しかし、いうまでもなく、不動産を活用した全ての投資が悪いわけではありません。実際に世界中の資産家の多くは不動産を所有して、資産を増やし続けています。また、多くの日本人にとって、最も簡単に資産形成することができるのが不動産であることは論をまちません。

やはり不動産投資に対する心理的なハードルは不動産そのものではなく、不動産投資の仕組みに問題があるといえるでしょう。そうした課題を解決しながら、不動産投資をもっと身近で役に立つものに変革する可能性のあるテクノロジーやトピックには次のようなものがあります。

1. フラクショナル投資

フラクショナル投資は、個々の投資家が不動産の一部分だけを所有することを可能にする新たな形の不動産投資です。高額な投資資金が必要とされている不動産投資を小さな単位に分割して、一般の人々が手頃な価格で投資できるようにします。投資家は不動産の一部を所有することで、賃料収入や価格上昇による売却益を得ることができます。

実は欧米では古くからある投資です。リゾートホテルなどの所有権や使用権を共有し、投資した割合に応じて、発生した利益や維持管理費などを分割します。ジェット機や高級クルーザーなども投資対象とされてきました。このフラクショナル投資の中でも不動産に特化したものに取り組む動きが活発になっています。運用法を自由に選べる点が特徴です。

REITによく似た特徴を持ちますが、投資する物件を個別に選ぶことができる点がREITとの違いです。またREITは信託受益権を所有するだけですが、フラクショナル投資では物件の所有権を得ることができます。

この投資の魅力は、不動産投資のメリットを保ちつつ投資リスクを分散できる点です。例えば1億円の物件を10人で共同所有すれば、1人あたりの投資額は1,000万円となり、単独で投資するより高額な物件を所有でき、大きなリターンを期待できます。一方で、リスクは10分の1に軽減されます。

多くの人々が、リスクを低減しながら、不動産投資に参加できる機会をつくることができます。

2. 不動産クラウドファンディング

不動産クラウドファンディングは、個人投資家から少額の資金を集めて、1つの不動産プロジェクトに投資する方法です。フラクショナル投資と同じく不動産投資をよりアクセスしやすいものに変えてくれますが、不動産クラウドファンディングは、多くの投資家が少額の資金を出し合って1つの不動産プロジェクトに投資する形になります。投資家は不動産そのものを所有するのではなく、プロジェクトへの資金提供者となります。そのため、不動産の直接的な所有や運用に関与することはありません。

せんが、プロジェクトの成功に応じ
てリターンを得ることができます。

クラウドファンディングを使うこと
で、既存の金融機関から融資のつ
きにくいプロジェクトにも積極的な
資金を集めることができます。法定
耐用年数の過ぎた古民家の再生に
使ったり、権利関係が複雑な底地
を購入して再開発を進めたりする事
例が出てきています。

ポータルサイト運営のLIFULL
(東京)によると、2022年には国内
21社が新たに不動産クラウドファン
ディング事業に参入しています。これ
により、2018年からの累計参入社
数は64社に達しています。募集総額
が前年比224%増の約548億円とな
り、大型プロジェクト案件が多く見
られました。2018年から見ると約24倍
の成長となっており、事業者の新規
参入や既存事業者のファンド規模
拡大などが背景にあるようです。

これらの数値から見て、不動産ク
ラウドファンディングは、事業者も投
資家も注目する選択肢となり始めて
いることがわかります。

これまででは、小口の資金を集め、
得られた利益を配分するには膨大な
事務処理が必要でしたが、テクノ
ロジーによって大幅にコスト削減が
可能になりました。

「日本にいる全員から100円を集
めたら、100億円になる」といった子
どもの夢を実現することができるよ

うになったのです。

3. 不動産ロボアドバイザー(AIアド バイザー)

不動産ロボアドバイザーは、不動
産投資におけるアドバイスを自動化
する技術の一つです。原則として人
間が介入せずに、AI技術を利用し
て投資家のリスク許容度や投資目
標に合わせて、不動産投資のアドバ
イスを提供します。投資にはポート
フォリオ作成や管理が必要ですが、
ユーザーによってリスク許容度が違
います。また、投資目標、投資期間な
ども時期や社会情勢によってめまぐ
るしく変わります。こういった複雑な
要素が絡み合うため、的確なアドバ
イスは非常に困難です。そこで、膨
大な情報の処理を得意とするAIに
担ってもらおうというわけです。

本来、不動産投資の物件選定と
管理には多大な時間と労力が必要
ですが、ロボアドバイザーを利用す
ることでこれらの作業が自動化さ
れ、投資家の手間を減らしてくれま
す。また、AIは感情やバイアスを持た
ないため、客観的な投資分析を提供
します。「かぼちゃの馬車」事件では、
「若い女性向けのシェアハウス投資
は社会貢献になる」という無理な理
屈にのせられた投資家も多かったと
報道されています。感情的なバイア
スは投資判断を狂わせることがあり
ますが、AIはそういったものとは関

係なくアドバイスをしてくれます。

日本でもロボアドバイザーのサー
ビスは増えています。一方で、ロボア
ドバイザーは入力された情報と、プ
ログラムに組み込まれたアルゴリズム
に基づいたアドバイスを提供する
ため、対応できる情報は限定的で、
AIが理解できない市場の動向や複雑
な経済・社会情勢については考慮
できません。また、日本の不動産市場
には情報が少ないため、AIの能力を
発揮できない可能性もあります。

また、投資家の個々の状況やニー
ズをくみ取ることができなければ、的
確なアドバイスを提供することがで
きません。ユーザーの求めるものを
明確にして、正確にAIに伝えていく
必要があるでしょう。

こうした課題を理解したうえで利
用すれば、不動産ロボアドバイザー
は投資家にとって有用なサービス
です。

今回紹介したテクノロジーは、不
動産投資へのハードルを大きく下
げる効果が期待されます。日本でも、
不動産クラウドファンディングのよ
うな新たな投資形態が登場し、一
般の人々が不動産投資に参加する
機会が増えています。

テクノロジーによって不動産投資
が発展すれば、これまで以上に多く
の投資マネーが不動産業界全体に
浸透することになるでしょう。

TORUS

株式会社トーラス 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年に株式会社トーラス設立。登録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.53

売買重要事項の調査説明 ～取引直前調査編⑦～

“特命的調査依頼業務”について

「昨今では購入者の固有の事情、たとえば、購入動機にかかる重要かつ特別な調査事項、いわゆる「特命的調査依頼」への対応なども加わり、ますます高度な重要事項説明書作成能力と説明能力が要求されている」（「宅地建物取引士の使命と役割」不動産流通推進センター）というように、不動産に関する高度な調査技能を要求される時代となりました。本節では、買主のさまざまな購入動機に直面する宅建業者の調査業務に関して述べます。

特命的調査依頼業務とは

はじめに、宅建業者による調査業務の範囲とは、「通常の不動産調査業務の範囲」のほかに「買主の購入動機や購入目的を満たす住環境の調査業務の範囲」が加わります。たとえば、「子どもがぜんそくで、医者から“緑豊かな静かな住環境の住まいに引っ越せば症状が改善する場合がある”と聞かされたので、そのような住まいを探している」といった場合は、周辺環境に関する調査は買主の契約内容そのものであるため、取引物件において、「契約内容の適合、不適合の有無」は重要事項とされます。このような**買主の固有の事情や購入動機は、特命的調査依頼業務**といいます。他方で、仲介業者の業務範囲について、「**周辺環境が本件売買の目的物でないことは明らかであり、また、周辺環境への期待は主観的なものであって、その程度も各個人の個別の事情に左右されるところ、これを本件売買の目的物の範疇に含め、その瑕疵を論ずるため**

には、少なくとも本件売買の過程のなかで周辺環境も売買の目的としたものと同視できるような事情が生じていたことが必要である」（平成14年1月10日、千葉地裁伊藤敏孝裁判官）というように、特段の買主からの申し出や依頼がない場合は、「宅建業者が通常行うべき不動産調査の範囲」には含まれません。

特命的調査依頼業務はグレーゾーンの範囲内

売買における重要事項説明の範囲とは、「買主の契約内容である購入動機や購入目的、購入計画」によって、重要事項となる場合があります。また、反対にならなかつたりします。つまり、同じ物件でありながらも、**重要事項説明をするべき範囲が、買主の契約内容に基づいて変動します**。これは一般に、「**宅建業者が通常行うべき重要事項説明におけるグレーゾーン**」といわれているものです。販売開始前に、重要な事項を調査し、調査済みとなった物件であっても、それは、当時、買主を発見していない段

階での調査資料であるため、契約締結予定日が決定し、買主が確定した段階での買主の契約内容の確認後は、改めて、重要事項調査の情報を再確認する必要があります。「どのような契約内容のお客様か？」ということが大切です（ポイント1）。

仲介業者には検査義務はない

こんな事例があります。7,000万円で、建築後8年の土地建物を購入し、引っ越して1週間後に、「建物1階のリビングルームにコウモリが入り込んでいるのを発見したため追い出そうとすると、コウモリはリビングルーム天井のエアコンの隙間に逃げ込みました。天井裏を調査すると、コウモリの糞が大量に堆積し、断熱材や天井ボードにまで大きくにじみができており、柱にもカビが発生していることが判明しました」として、買主は、仲介業者を相手に訴訟を起こしました。判決では、「人間の居住する住宅において一定の生物が棲息することは通常不可避であって、特段の保証がな

い限り、顧客においても(通常の居住に妨げない範囲では)一定の生物が目的物件に棲息していることは当然に予想し甘受すべきことであり、仲介業者としても、コウモリ等が居住の妨げになるほど棲息しているかどうかを天井裏等まで確認調査すべき義務までは、それを疑うべき特段の事情がない限り負わないというべきである」(平成11年7月30日、神戸地裁甲斐野正行裁判官)として、「**仲介業者には、疑うべき特段の事情がない限り、天井裏まで確認調査すべき義務までは負わない**」としています。

コンサルタント業務とは

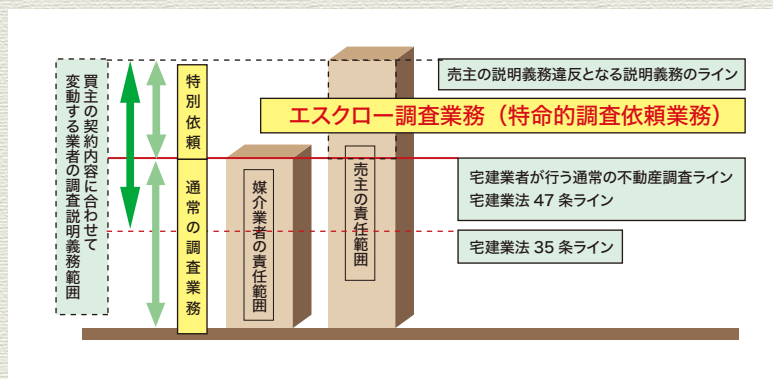
宅建業法の解釈・運用の考え方において、「宅地建物取引業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得たうえで契約を締結し、成果物は書面等で交付すること」(第34条の2(媒介契約)関係)とし、また、「**宅建業者が、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること**」(第46条第1項(報酬)関係)としています。たとえ

ば、「**住宅の特命的調査依頼料金表**」として、「屋根裏の雨漏り、動物居住の状況等の調査料金33,000円、床下土台のシロアリによる腐食状況の調査料金33,000円、深夜の騒音振動等の環境の調査料金11,000円、出張料5,500円」などの料金表を作成し、カウンターや事務所の壁の見やすい場所に掲示をし、申し込み

がある場合には、「**住宅の特命的調査依頼申込書**」に署名・押印を取得し、**媒介契約以外の契約申し込みを確認した書類であることが大切です**。ただし、これらの受託項目は、あくまでも、「宅建業者が、通常、行っていない業務」が、「媒介業務以外の不動産取引に関連する業務」であることが大切です(ポイント2)。

ポイント1

特命的調査依頼業務は、宅建業者が行うべき通常の不動産調査の範囲を理解したうえで、「媒介業務以外の不動産関連業務」に限定されています。下記の図解のように、買主の契約内容に応じてその範囲は変動するため、従来から“不動産の重要事項のグレーゾーン”といわれ、不動産トラブルが多発しやすいエリアです。



ポイント2

特命的調査依頼業務は、「媒介業務以外の不動産取引関連業務」として、具体的に、料金表を作成し、顧客が見やすい場所に掲示し、購入者による「**特命的調査依頼申込書**」を書面で取得した上で、実行することが大切です。

特別依頼申込書

本日、私は、下記にレ印をつけた各項目の特命的調査依頼を申し込みます。

1. 簡易現況検査

簡易現況検査は、現況の概要把握を目的とするものであるため専門検査機器の使用はありません。詳細な専門検査をご希望の方は専門検査機関をご利用ください。

記

レ印	簡易検査の項目	個数	金額
☐	境界線付近の植栽の伐採作業(雑草程度の場合。こみ処理含む)	1辺	11,000円
☐	境界石掘削探索作業(ただし、地中0.5m未満。掘削障害物がない場合)	1か所	11,000円
☐	がけ斜面地の境界石の探索作業(がけ危険箇所を除く)	1辺	11,000円
☐	隣接地主との境界立会い	1回	55,000円
☐	屋根裏の雨漏り、動物居住の状況調査(点検口がある場合のみ)	1回	33,000円
☐	床下土台の腐食状況の調査(点検口がある場合のみ)	1回	33,000円
☐	深夜の騒音振動環境の調査(夜間10時～12時頃の間)	1回	11,000円
☐	日中昼間の騒音振動環境の調査	1回	11,000円
☐	出張料	1回	5,500円



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5年6月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 アスク工業
	石狩市	有限会社 エムテック
	函館市	株式会社 KISAKIエステート
	札幌市	株式会社 クリット
	札幌市	株式会社 クレアスト
	札幌市	株式会社 源家
	札幌市	札幌マテリアル 株式会社
	北斗市	株式会社 福地建築
	札幌市	フジコー不動産販売 株式会社
	札幌市	リベックスグループ 株式会社
	札幌市	株式会社 YS不動産
	盛岡市	不動産管理トラステン 合同会社
岩手県	仙台市	株式会社 絆住総
	仙台市	株式会社 東北不動産管財
	仙台市	株式会社 まほろば地所
山形県	山形市	株式会社 i.d.a
	山形市	東部燃焼 株式会社
茨城県	水戸市	有限会社 小島建築
	河内郡	株式会社 小島建築
栃木県	下都賀郡	株式会社 とうわ
	宇都宮市	株式会社 ワイドリー
埼玉県	所沢市	株式会社 RCA電機
	所沢市	株式会社 Rデザインステージ
	さいたま市	WEED 合同会社
	鶴ヶ島市	株式会社 大友商会
	北葛飾郡	さざれ事務所
	春日部市	株式会社 ニッケン
	さいたま市	ひまわり地所 株式会社
	越谷市	FINESTRA CONSULTING 合同会社
	幸手市	不動産コンサルutsugi
	新座市	株式会社 ミニマルホーム
	さいたま市	むすぶ不動産 株式会社
	所沢市	株式会社 ラビングホーム
	川口市	レゴリス 株式会社
	四街道市	RCC 合同会社
	山武市	株式会社 カワシマハウジング
	印西市	株式会社 KOUSHUコーポレーション
	千葉市	コンクリートサービス 株式会社
	千葉市	財閥企画 株式会社
	習志野市	信家不動産 株式会社
千葉県	千葉市	株式会社 中田不動産鑑定
	八千代市	株式会社 ハウジングプラス
	館山市	株式会社 BB SURF DINING
	八千代市	株式会社 ヒロリアルエステート
	船橋市	株式会社 本間工務店
	市川市	有限会社 リフォーム川越
	千葉市	YO事務所
	市川市	ワイズリアルティ 株式会社
	中央区	株式会社 アイヴィ不動産
	豊島区	株式会社 アクシスジャパン
	北区	株式会社 アクロス
	町田市	アサヒリース 株式会社
	港区	株式会社 ASU WORKS
	新宿区	アロハ商事 株式会社
	足立区	株式会社 いけがわ
	足立区	株式会社 インデーズ
	新宿区	ウィズユ不動産 株式会社
	港区	宇治田不動産コンサルタンツ 株式会社
	豊島区	株式会社 A-I-R
	新宿区	株式会社 エイムテック
東京都	千代田区	エーコンセプト 株式会社
	港区	株式会社 AtoZ
	調布市	株式会社 SSR
	千代田区	合同会社 MAA
	大田区	株式会社 エンシマ
	練馬区	大泉建設 株式会社
	台東区	オレス 株式会社
	豊島区	株式会社 カラースハウス
	板橋区	株式会社 Courage
	江戸川区	株式会社 キノビト
	渋谷区	株式会社 クラウドマーケット
	墨田区	株式会社 グリーンリノベーション
	渋谷区	慶風社 株式会社
	台東区	株式会社 J-KI
	港区	株式会社 slgNaL
	千代田区	文安 株式会社
	墨田区	翔洋 株式会社
	千代田区	株式会社 スケッチ
	豊島区	Safe Homes 株式会社
	中央区	株式会社 セオリス
東京都	中央区	株式会社 SOUKEN
	世田谷区	ソラシア不動産
	中央区	株式会社 チェスター・アセットコンサルティング
	港区	株式会社 TMT
	東久留米市	株式会社 TK不動産
	杉並区	株式会社 TO PLACE
	豊島区	トータルライフサポート 合同会社
	渋谷区	株式会社 時
	新宿区	株式会社 友共
	中央区	株式会社 トレス・ディベロップメント
	渋谷区	株式会社 二友
	中央区	HYPER RESORT 株式会社
	渋谷区	株式会社 バッカリス
	千代田区	晴空 合同会社
	渋谷区	株式会社 bnd
	品川区	ピークバリュア 株式会社
	千代田区	株式会社 PKGパートナー
	中央区	ヒカリ・ジャパン 株式会社
	大田区	株式会社 松山建工
	渋谷区	株式会社 HIROYUKI TANAKA
東京都	港区	Blue Crea 株式会社
	千代田区	合同会社 古川総合事務所
	港区	株式会社 プレニースコミュニティ
	江戸川区	ホームジャパン 株式会社
	杉並区	MasuLink 株式会社
	目黒区	株式会社 miroku
	渋谷区	株式会社 明光アセットデザイン
	新宿区	明光 株式会社
	目黒区	株式会社 ラプラス
	福生市	リアルエステートエム
	渋谷区	株式会社 LEALE MANAGEMENT
	千代田区	LEVECHYファンド2号 合同会社
	足立区	ワイズコンサルティング 株式会社
	渋谷区	ワイズ・プランニング 株式会社
	横浜市	株式会社 アグニールクリエイション
	川崎市	株式会社 8
	厚木市	有限会社 大隅屋
	三浦郡	株式会社 GROOVE
	横浜市	仁和住販 株式会社
	横浜市	株式会社 杉浦不動産
神奈川県	川崎市	株式会社 TP
	横浜市	合同会社 DYホームプランニング
	平塚市	飛梅建設 株式会社
	川崎市	株式会社 パートナースプラス
	相模原市	ハジメ 株式会社
	横浜市	株式会社 Peace Real Estate
	横浜市	株式会社 billion
	横浜市	株式会社 ファミリーア
	三浦市	不動産 FIRST HOME JOY
	相模原市	株式会社 ミヤビコーポレーション
	川崎市	株式会社 ランドテクノ
	横浜市	株式会社 LINKDOORS
	横浜市	ワンプレイスホーム 株式会社
	新湘原市	株式会社 マルフジ
	富山県	富山市 アイ・プロパティーズ
	山梨県	南アルプス市 のぞみ不動産 株式会社
	長野県	安曇野市 穂高温泉供給 株式会社
	岐阜県	土岐市 株式会社 エストアリンク
	岐阜県	飛騨市 株式会社 望みグループホールディングス
	岐阜県	有限会社 濱崎商事
静岡県	岐阜市	株式会社 はる不動産
	関市	株式会社 Barrel
	静岡市	株式会社 共栄瓦斯
	駿東郡	株式会社 万福
	静岡市	株式会社 La Esmeralda
	愛知県	知多郡 アイリス不動産
	名古屋	一城不動産 株式会社
	名古屋	合同会社 エイチエムホーム
	名古屋	エヌエー・リーガル 株式会社
	名古屋	株式会社 Nコンサルタント
	名古屋	株式会社 エルメ・エステート
	一宮市	コスバ不動産 株式会社
	名古屋	コスモ住建 株式会社
	名古屋	株式会社 スキンラボ
	江南市	セントラル不動産 株式会社
	名古屋	株式会社 TSG
	名古屋	株式会社 ティプラス
	名古屋	株式会社 TODAY
	豊田市	トモハウジング 株式会社
	名古屋	株式会社 ハビルデコ
静岡県	名古屋	株式会社 八咫不動産
	西春日井郡	株式会社 Live Home
	三重県	四日市 株式会社 丹頂不動産
	滋賀県	大津市 Cowcow不動産本舗
	高島市	SWITCH CUBE不動産
	彦根市	株式会社 創建業工房
	京都市	株式会社 アール
	京都市	WinSome
	京都市	エイトマネジメント
	京都市	祇園内藤工務店 株式会社
	京都市	グローバルネットワーク 株式会社
	京都市	常楽不動産 株式会社
	滋賀県	合同会社 伸興産業
	京都市	株式会社 tutor
	大阪府	アーキワークスバーク 株式会社
	大阪府	株式会社 RH総合サービス
	大阪府	株式会社 R.K
	大阪府	株式会社 aia
	羽曳野市	株式会社 IRIE Home
	摂津市	株式会社 ADATTO
大阪府	堺市	株式会社 A-LIFE
	泉佐野市	株式会社 和泉ホーム
	岸和田市	井上コンサルティングワーク 株式会社
	堺市	株式会社 英斗
	大阪府	株式会社 OHEYA
	大阪府	象山 株式会社
	大阪府	クラフワン 株式会社
	大阪市	株式会社 グランドコーポレーション
	大阪市	株式会社 クリエイトパートナー
	大阪市	株式会社 GROWTEC
	岸和田市	株式会社 K-planing
	大阪市	株式会社 コロンワークス
	大阪市	株式会社 サキヤクリエイト
	大阪市	七福不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 JAPAN HOMES
	吹田市	仁誠プレジール 株式会社
	大阪市	スタートライフ 株式会社
	大阪市	スタートライフ 株式会社
	大阪市	スミウル 株式会社
	大阪市	株式会社 セカンドライフ
大阪府	大阪市	株式会社 タイムオフィス
	東大阪市	つむぐ本舗
	堺市	TK legal home
	大阪市	長住ルーフ 株式会社
	大阪市	株式会社 NAVIGATOR
	門真市	株式会社 ニューステップ
	大阪市	株式会社 ネクストイジエント
	大阪市	株式会社 Palette
	大阪市	株式会社 ビア・リユース
	大阪市	株式会社 ヒノモトシステムズ
	高槻市	株式会社 FAMIJU
	大阪市	株式会社 不動産流通ネット
	高槻市	プライミー 株式会社
	大阪市	FRONT LINE 株式会社
	堺市	株式会社 BOWEN
	大阪市	MAXVISION 株式会社
	池田市	株式会社 みらい不動産販売
	大阪市	株式会社 山崎不動産
	大阪市	大和財託レジデンシャル 株式会社
	大阪市	株式会社 UK不動産
	大阪市	株式会社 リアルスター
兵庫県	高槻市	株式会社 LINKS
	大阪市	株式会社 ワイズコーポレーション
	姫路市	ie-cocochi
	神戸市	株式会社 ストリア
	芦屋市	株式会社 トラス
	明石市	内外建設 株式会社
	生駒市	有限会社 福井工務店
	奈良市	有限会社 フロシゲル
和歌山県	和歌山市	株式会社 アスク
	東牟婁郡	株式会社 NEW VALLEY
	和歌山市	株式会社 ハマナカ
	松江市	合同会社 i-Lachic
	松江市	Terrace, CoCo
	岡山市	合同会社 アーク住建
	勝田郡	株式会社 エコプランニング
	岡山市	山陽建物管理 株式会社
	美作市	有限会社 山本商会
	広島市	安芸販売 株式会社
	広島市	株式会社 エヌ工房
	広島市	株式会社 MSK
	呉市	株式会社 カイジャパン
	安芸郡	株式会社 協和
	広島市	合同会社 グッドマンズリー
	廿日市	コンフィアンス 株式会社
	東広島市	株式会社 SUN-HOME
	広島市	株式会社 Dee
	廿日市	株式会社 なかむら不動産事業所
	呉市	ライフプラン 株式会社
山口県	光市	株式会社 昇栄
	岩国市	株式会社 CEREZOI
	宇部市	不動産の相馬
	新居浜市	AssistNeo新居浜オフィス
	松山市	有限会社 植田工業
	松山市	FUNAMOTO
	福山市	株式会社 あすなろう
	福山市	有限会社 井川工業
	福山市	移住サポート不動産 株式会社
	糸島市	株式会社 中央土木
	北九州市	株式会社 バーク不動産
	福岡市	べんぎん不動産管理 株式会社
	佐賀県	鹿島市 スマイル宅建
	長崎県	佐世保市 セイホウ
	大分県	大分市 GRANDPRINCE
	大分市	株式会社 GMAネクスト
	国東市	株式会社 マルカワ興産
	大分市	メビウス 株式会社
	宮崎県	宮崎市 イマムラテクノ
	宮崎県	株式会社 正和エステート
	宮崎県	ランドカンパニー機運東店
鹿児島県	姶良市	株式会社 アイシン
	姶良市	株式会社 クラインホーム
	鹿児島市	株式会社 不動産買取DX
	うるま市	合同会社 OFFICE K
	那覇市	KATANA
	那覇市	株式会社 ターミナルブルーレーベル
	沖縄県	喜天
	那覇市	株式会社 ミカタ不動産
	浦添市	合同会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結
	那覇市	株式会社 結

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	渋谷区	株式会社 bnd
	品川区	ピークバリュア 株式会社
	千代田区	株式会社 PKGパートナー
	中央区	ヒカリ・ジャパン 株式会社
	大田区	株式会社 松山建工
	渋谷区	株式会社 HIROYUKI TANAKA
	港区	Blue Crea 株式会社
	千代田区	合同会社 古川総合事務所
	港区	株式会社 プレニースコミュニティ
	江戸川区	ホームジャパン 株式会社
	杉並区	MasuLink 株式会社
	目黒区	株式会社 miroku
	渋谷区	株式会社 明光アセットデザイン
	新宿区	明光 株式会社
	目黒区	株式会社 ラプラス
	福生市	リアルエステートエム
	渋谷区	株式会社 LEALE MANAGEMENT
	千代田区	LEVECHYファンド2号 合同会社
	足立区	ワイズコンサルティング 株式会社
	渋谷区	ワイズ・プランニング 株式会社
	横浜市	株式会社 アグニールクリエイション
神奈川県	川崎市	株式会社 8
	厚木市	有限会社 大隅屋
	三浦郡	株式会社 GROOVE
	横浜市	仁和住販 株式会社
	横浜市	株式会社 杉浦不動産
	川崎市	株式会社 TP
	横浜市	合同会社 DYホームプランニング
	平塚市	飛梅建設 株式会社
	川崎市	株式会社 パートナースプラス
	相模原市	ハジメ 株式会社
	横浜市	株式会社 Peace Real Estate
	横浜市	株式会社 billion
	横浜市	株式会社 ファミリーア
	三浦市	不動産 FIRST HOME JOY
	相模原市	株式会社 ミヤビコーポレーション
	川崎市	株式会社 ランドテクノ
	横浜市	株式会社 LINKDOORS
	横浜市	ワンプレイスホーム 株式会社
	新湘原市	株式会社 マルフジ
	富山県	富山市 アイ・プロパティーズ
静岡県	山梨県	南アルプス市 のぞみ不動産 株式会社
	長野県	安曇野市 穂高温泉供給 株式会社
	岐阜県	土岐市 株式会社 エストアリンク
	岐阜県	飛騨市 株式会社 望みグループホールディングス
	岐阜市	有限会社 濱崎商事
	岐阜市	株式会社 はる不動産
	関市	株式会社 Barrel
	静岡市	株式会社 共栄瓦斯
	駿東郡	株式会社 万福
	静岡市	株式会社 La Esmeralda
	愛知県	知多郡 アイリス不動産
	名古屋	一城不動産 株式会社
	名古屋	合同会社 エイチエムホーム
	名古屋	エヌエー・リーガル 株式会社
	名古屋	株式会社 Nコンサルタント
	名古屋	株式会社 エルメ・エステート
	一宮市	コスバ不動産 株式会社
	名古屋	コスモ住建 株式会社
	名古屋	株式会社 スキンラボ
	江南市	セントラル不動産 株式会社
	名古屋	株式会社 TSG
静岡県	名古屋	株式会社 ティプラス
	名古屋	株式会社 TODAY
	豊田市	トモハウジング 株式会社
	名古屋	株式会社 ハビルデコ
	名古屋	株式会社 八咫不動産
	西春日井郡	株式会社 Live Home
	三重県	四日市 株式会社 丹頂不動産
	滋賀県	大津市 Cowcow不動産本舗
	高島市	SWITCH CUBE不動産
	彦根市	株式会社 創建業工房
	京都市	株式会社 アール
	京都市	WinSome
	京都市	エイトマネジメント
	京都市	祇園内藤工務店 株式会社
	京都市	グローバルネットワーク 株式会社
	京都市	常楽不動産 株式会社
	滋賀県	合同会社 伸興産業
	京都市	株式会社 tutor
	大阪府	アーキワークスバーク 株式会社
	大阪府	株式会社 RH総合サービス
大阪府	大阪府	株式会社 R.K
	大阪府	株式会社 aia
	羽曳野市	株式会社 IRIE Home
	摂津市	株式会社 ADATTO
	堺市	株式会社 A-LIFE
	泉佐野市	株式会社 和泉ホーム
	岸和田市	井上コンサルティングワーク 株式会社
	堺市	株式会社 英斗
	大阪府	株式会社 OHEYA
	大阪府	象山 株式会社
	大阪府	クラフワン 株式会社
	大阪市	株式会社 グランドコーポレーション
	大阪市	株式会社 クリエイトパートナー
	大阪市	株式会社 GROWTEC
	岸和田市	株式会社 K-planing
	大阪市	株式会社 コロンワークス
	大阪市	株式会社 サキヤクリエイト
	大阪市	七福不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 JAPAN HOMES
	吹田市	仁誠プレジール 株式会社
兵庫県	大阪市	スタートライフ 株式会社
	大阪市	スタートライフ 株式会社
	大阪市	スミウル 株式会社
	大阪市	株式会社 セカンドライフ
	大阪市	株式会社 タイムオフィス
	東大阪市	つむぐ本舗
	堺市	TK legal home
	大阪市	長住ルーフ 株式会社
	大阪市	株式会社 NAVIGATOR
	門真市	株式会社 ニューステップ
	大阪市	株式会社 ネクストイジエント
	大阪市	株式会社 Palette
	大阪市	株式会社 ビア・

8月2日(水)、ラビーネットBBとホームアドパーク 掲載(賃貸版)連携スタート

商品紹介ページ: <https://home.adpark.co.jp/service/rabby/keisai/>



物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB



不動産ポータルサイト

HOME ADPARK ホームアドパーク



連携料金無料(※)

※無料プラン、連携サイト数内の場合に限る。

ホームアドパークでは協会員様限定**3**プランをご用意



ライトプラン

最大20件まで掲載料金**0**円の超お得プラン

ベーシックプラン

掲載無制限の定額プラン

プレミアムプラン

提携出稿も無制限のお見積りプラン

さらに協会員様は入会金も**0**円※

※ご契約時に事務手数料がかかります。

ホームアドパーク
について

「ホームアドパーク」は、1996年12月からアドパークコミュニケーションズが運営している全国対応の不動産ポータルサイトです。
「ペット」「学生向け」「新婚・カップル向け」などなど様々な特集ページやコンテンツを取り揃え、「本気度の高い」お客様に訴求します。



株式会社アドパークコミュニケーションズについて

「ホームアドパーク」のほか、「ラビーネット不動産査定」「アドパークシステム間取りVer1.1」「住環境ナレッジアップ」も、全日本不動産協会提携商品として特別価格で提供しています。

提供商品: <https://home.adpark.co.jp/service/rabby/setplan/>



次なる
未来へ
飛躍する
下野国

第59回

全国不動産会議 栃木県大会

エコ・コンパクトシティから始まる地方都市の創造

2023年10月19日(木)

◆ 大会・交流会
ライトキューブ宇都宮
(宇都宮駅東口交流拠点施設)

〒321-0969 栃木県宇都宮市宮みらい1-20

記念講演

テーマ: HELLO, NEW CITY.

～新しいまちの暮らし

スーパースマートシティ うつのみや 始動～

講師: 宇都宮市長 佐藤 栄一氏

〈プログラム〉 11:30 受付開始
13:20 開会式・記念講演・視察研修・閉会式
18:30 交流会

世界遺産
日光東照宮
陽明門



主催/公益社団法人 全日本不動産協会
共催/公益社団法人 不動産保証協会
〈お問い合わせ〉公益社団法人 全日本不動産協会 栃木県本部 TEL. 028-666-4554

後援/国土交通省(予定)
栃木県
宇都宮市



！ 協会からのお知らせ Information

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くことになりました。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。

※徒たる事務所（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。

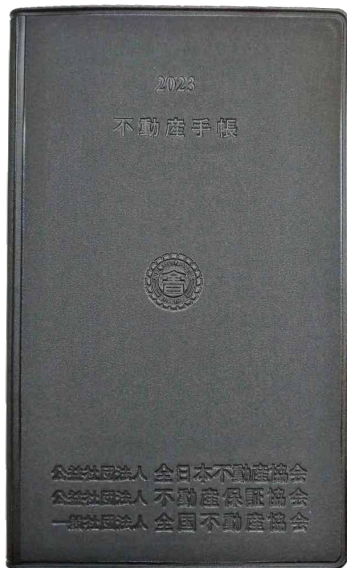
QRコード



お申込みフォーム

<https://forms.gle/VHnZpuQzdddikNbC6>

不動産取引に従事されている方々の日常業務に役立つ情報を収録。日々の業務にお役立てください！



手帳見本です。（2023年版）

目次	
I. 不動産の取得と保有に関する税金	
1. 不動産取得税	3
2. 登録免許税	4
3. 印紙税	6
4. 固定資産税	6
5. 都市計画税	8
6. 住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）など	9
印紙税額一覧表（抜粋）	13
II. 相続と贈与に関する税金	
1. 相続税	15
2. 贈与税	18
3. 相続時精算課税制度	19
4. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税	20
III. 不動産の譲渡に関する税金	
1. 個人の譲渡課税の仕組み	21
2. 居住用財産を譲渡した場合の特例	23
3. 固定資産の交換の特例	25
4. 相続財産に係る譲渡所得の特例	25
不動産登記に必要な書類一覧（主なもの）	26
用途地域内の建築物の用途制限の概要	27
宅地建物取引業者名簿記載事項変更届出書一覧（知事免許法人業者用）	29
国土交通省告示「宅地建物取引業者報酬規程」	31
商業簿換算表	33
年歩・年利・年利・日歩換算表	34
年齢早見表	35
宅地建物取引業関係所管課	36
主要官公庁	38
不動産関連業種団体等一覧	39
法務局及び方法務局の所在地一覧	43
組織系統	
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	
取引メモ	
地下鉄路線図	

付録のページでは不動産実務に役立つ情報を掲載しています。

I. 不動産の取得と保有に関する税金	
1. 不動産取得税	
(1) 不動産取得税の概要	
① 課税対象となる不動産の取得	
② 課税標準	
③ 税率	
(2) 軽減税率の特例	
(3) 軽減税率の特例（地方税法73条の14）	
(4) 軽減税率の特例（地方税法73条の15）	
(5) 軽減税率の特例（地方税法73条の16）	
(6) 軽減税率の特例（地方税法73条の17）	
(7) 軽減税率の特例（地方税法73条の18）	
(8) 軽減税率の特例（地方税法73条の19）	
(9) 軽減税率の特例（地方税法73条の20）	
(10) 軽減税率の特例（地方税法73条の21）	
(11) 軽減税率の特例（地方税法73条の22）	
(12) 軽減税率の特例（地方税法73条の23）	
(13) 軽減税率の特例（地方税法73条の24）	
(14) 軽減税率の特例（地方税法73条の25）	
(15) 軽減税率の特例（地方税法73条の26）	
(16) 軽減税率の特例（地方税法73条の27）	
(17) 軽減税率の特例（地方税法73条の28）	
(18) 軽減税率の特例（地方税法73条の29）	
(19) 軽減税率の特例（地方税法73条の30）	
(20) 軽減税率の特例（地方税法73条の31）	
(21) 軽減税率の特例（地方税法73条の32）	
(22) 軽減税率の特例（地方税法73条の33）	
(23) 軽減税率の特例（地方税法73条の34）	
(24) 軽減税率の特例（地方税法73条の35）	
(25) 軽減税率の特例（地方税法73条の36）	
(26) 軽減税率の特例（地方税法73条の37）	
(27) 軽減税率の特例（地方税法73条の38）	
(28) 軽減税率の特例（地方税法73条の39）	
(29) 軽減税率の特例（地方税法73条の40）	
(30) 軽減税率の特例（地方税法73条の41）	
(31) 軽減税率の特例（地方税法73条の42）	
(32) 軽減税率の特例（地方税法73条の43）	
(33) 軽減税率の特例（地方税法73条の44）	
(34) 軽減税率の特例（地方税法73条の45）	
(35) 軽減税率の特例（地方税法73条の46）	
(36) 軽減税率の特例（地方税法73条の47）	
(37) 軽減税率の特例（地方税法73条の48）	
(38) 軽減税率の特例（地方税法73条の49）	
(39) 軽減税率の特例（地方税法73条の50）	
(40) 軽減税率の特例（地方税法73条の51）	
(41) 軽減税率の特例（地方税法73条の52）	
(42) 軽減税率の特例（地方税法73条の53）	
(43) 軽減税率の特例（地方税法73条の54）	
(44) 軽減税率の特例（地方税法73条の55）	
(45) 軽減税率の特例（地方税法73条の56）	
(46) 軽減税率の特例（地方税法73条の57）	
(47) 軽減税率の特例（地方税法73条の58）	
(48) 軽減税率の特例（地方税法73条の59）	
(49) 軽減税率の特例（地方税法73条の60）	
(50) 軽減税率の特例（地方税法73条の61）	
(51) 軽減税率の特例（地方税法73条の62）	
(52) 軽減税率の特例（地方税法73条の63）	
(53) 軽減税率の特例（地方税法73条の64）	
(54) 軽減税率の特例（地方税法73条の65）	
(55) 軽減税率の特例（地方税法73条の66）	
(56) 軽減税率の特例（地方税法73条の67）	
(57) 軽減税率の特例（地方税法73条の68）	
(58) 軽減税率の特例（地方税法73条の69）	
(59) 軽減税率の特例（地方税法73条の70）	
(60) 軽減税率の特例（地方税法73条の71）	
(61) 軽減税率の特例（地方税法73条の72）	
(62) 軽減税率の特例（地方税法73条の73）	
(63) 軽減税率の特例（地方税法73条の74）	
(64) 軽減税率の特例（地方税法73条の75）	
(65) 軽減税率の特例（地方税法73条の76）	
(66) 軽減税率の特例（地方税法73条の77）	
(67) 軽減税率の特例（地方税法73条の78）	
(68) 軽減税率の特例（地方税法73条の79）	
(69) 軽減税率の特例（地方税法73条の80）	
(70) 軽減税率の特例（地方税法73条の81）	
(71) 軽減税率の特例（地方税法73条の82）	
(72) 軽減税率の特例（地方税法73条の83）	
(73) 軽減税率の特例（地方税法73条の84）	
(74) 軽減税率の特例（地方税法73条の85）	
(75) 軽減税率の特例（地方税法73条の86）	
(76) 軽減税率の特例（地方税法73条の87）	
(77) 軽減税率の特例（地方税法73条の88）	
(78) 軽減税率の特例（地方税法73条の89）	
(79) 軽減税率の特例（地方税法73条の90）	
(80) 軽減税率の特例（地方税法73条の91）	
(81) 軽減税率の特例（地方税法73条の92）	
(82) 軽減税率の特例（地方税法73条の93）	
(83) 軽減税率の特例（地方税法73条の94）	
(84) 軽減税率の特例（地方税法73条の95）	
(85) 軽減税率の特例（地方税法73条の96）	
(86) 軽減税率の特例（地方税法73条の97）	
(87) 軽減税率の特例（地方税法73条の98）	
(88) 軽減税率の特例（地方税法73条の99）	
(89) 軽減税率の特例（地方税法73条の100）	

STAFF LIST

●広報委員会

高木剛俊、松本修、長島芳之、浅沼儀洋、横山武仁、北岡勇介、本間敏司、米田久夫

●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8月号

令和5年8月15日発行

公益社団法人 全日本不動産協会

全国一斉 不動産
無料相談会

全国各地で開催します

9/22 金

10/9 月・祝

※天候等により中止となる
場合がございます。不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに
弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします！

もっと、みんなに、あんしん。

開催日・会場等につきましては
協会のホームページをご覧ください。

Q 全日不動産

検索

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

主催：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

後援 国土交通省 ほか

(公社) 全日本不動産協会
マスコットキャラクター
ラビーちゃん®

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「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

法律・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、専門家が必要かつわかりやすく説明します。行政機関からの派遣・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
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、業種に役立つ情報を掲載しています。不動産開業の手引き
不動産開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！▶

