

10

OCTOBER
2023

[巻頭特集1]

人気移住地が講じた 例を見ない「住宅建設補助制度」とは 長野県上水内郡飯綱町

[特集2]

新型コロナ対策特別融資の
返済時期を迎えて
— その波及効果を振り返る —

[特集3]

タワーマンションに対する
相続税課税強化の
動きについての私論

[法律相談]

具体的相続分による
遺産分割の時的限界

[税務相談]

令和5年度税制改正：
所得税の特定の事業用資産の
買換え特例(3号)の見直し

[相続相談]

親子間における不動産の
使用貸借と相続税・贈与税



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]



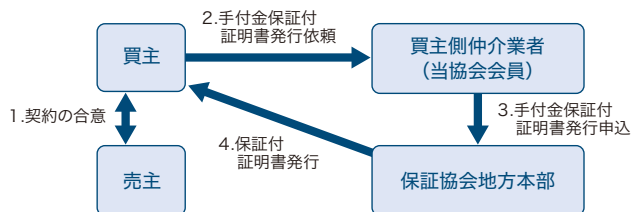
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



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。

令和5年度 第4回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	4社	4件	21,988,000円
認証	2社	2件	5,820,000円
否決	2社	2件	
令和5年度認証累計	8社	9件	31,120,000円

※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。



(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
ドワーフホト

目の周りに「アイバンド」と呼ばれる模様が
入ったドイツ生まれの小型の品種。ラビット
ショーではアイバンド以外の模様が入って
いるとミスカラーとされ認められないが、ペットとし
ては写真のような配色も人気が高い。高貴で
エキゾチックな佇まいは、ハロウィンのかぼちゃ
もかすむほどである。

02 保証のお知らせ

特集1

04 人気移住地が講じた
例を見ない「住宅建設補助制度」とは
かみみのちぐんいづなまち
～長野県上水内郡飯綱町～

特集2

08 新型コロナ対策特別融資の
返済時期を迎えて — その波及効果を振り返る —

特集3

10 タワーマンションに対する
相続税課税強化の動きについての私論

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 具体的相続分による遺産分割の時的限界

弁護士 渡辺 晋

<税務相談>

14 令和5年度税制改正:

所得税の特定の事業用資産の買換え特例(3号)の見直し
税理士 山崎 信義

<相続相談>

16 親子間における不動産の使用貸借と相続税・贈与税

税理士 村岡 清樹

<賃貸管理ビジネス>

18 4つのポジションを理解して、従業員のモチベーションを高める

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 正社員登用する者への年次有給休暇の付与

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 宅地造成等規制法 宅地造成工事規制区域

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<進む! 業界のIT化>

24 ChatGPT開発者の野望と不動産ビジネス

株式会社トーラス 木村 幹夫

<物件調査のノウハウ>

26 都市計画街路等の関係法令の調べ方

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

30 協会からのお知らせ

人気移住地が講じた 例を見ない「住宅建設補助制度」とは

かみみのちぐん いいづなまち

～長野県上水内郡飯綱町～

人口減少に歯止めをかけるため、さまざまな施策を打ち、移住者の受け入れに力を入れる飯綱町。

同町の施策は奏功する一方、住宅供給不足といった新たな課題に頭を悩ませています。

人気移住地ならではの現象、そして町が取った例を見ない策について話を伺いました。

人々の心を揺さぶる 飯綱町産のりんご

長野市の北側に位置し、北信五岳の
ひとつ飯綱山山麓の緩やかな丘陵地
に広がる飯綱町。平成17年に牟礼村と
三水村の合併によって誕生し、人口
10,000人ほどが暮らす小さな町です。
澄み渡った空気と豊かな水源に恵まれた
飯綱町は、寒暖差が大きい気候を活か
し、りんご栽培の盛んな地として栄え
てきました。栽培されるりんごは約50種



飯綱町のりんご栽培は明治時代中頃から牟礼地区で始まり、栽培技術とともに徐々に広まっていった。

類にのぼり、流通されている100個に1個は飯綱町で栽培されているりんごといわれ、出荷量もトップクラスを誇ります。今回、話を伺った飯綱町企画課人口増推進室の井澤理恵氏も「飯綱町で栽培されるりんごは赤く艶やかに実り、味が濃く、シャキッとした食感が特徴。地元産のりんごを使用したシードルやジャム、お菓子など、誰でも気軽に楽しめる食も同町の魅力のひとつです。

私たちは、『日本一のりんごの町』を第2次総合計画（平成29年策定）の重点目標のひとつに掲げ、さまざまな施策を展開しています」と話します。そのひとつがプロのパティシエを対象にしたコンクール「いいづなスイーツコンクール」です。今年で5回目となるこのコンクールは、飯綱町のりんごのおいしさ、種類の豊富さを知ってもらうため、パティシエに飯綱町産のりんごを使用してもらい、りんご生産者とパティシエをつなぎ、

そして一般の人々にも飯綱町のりんごのおいしさを広めることを目的としています。

実際、飯綱町のりんごの味に魅了され、農家を志す移住者も多く、町は新規就農者向けに、倉庫付きの戸建て住宅3棟の建設や、農機具・施設に最大30万円の補助などを実施しています（平成29年度～）。住宅に関しては家賃を2万円とし、最長で8年間の入居を可能とするなど手厚い支援を行っています。

町の発展に寄与してきた 女性たちの活躍

前段で、第2次総合計画の重点目標に触れましたが、飯綱町はもうひとつ「日本一女性が住みたくなる町」を掲げています。

飯綱町の女性の活躍は全国的にも目覚ましく、農林水産業の振興に大きく

■飯綱町における年齢別社会増減の状況(図表1)

(単位：人)

人口段階 (年齢)	10年平均*			人口段階	10年平均*		
	転入	転出	増減		転入	転出	増減
0～4	29.2	14.6	14.6	55～59	8.7	8.7	0.0
5～9	17.0	10.8	6.2	60～64	8.0	5.5	2.5
10～14	5.8	6.0	△0.2	65～69	6.6	7.0	△0.4
15～19	8.7	20.1	△11.4	70～74	3.9	5.4	△1.5
20～24	25.4	55.6	△30.2	75～79	3.0	3.6	△0.6
25～29	36.4	58.4	△22.0	80～84	3.7	4.6	△0.9
30～34	33.4	38.9	△5.5	85～89	4.4	4.8	△0.4
35～39	34.3	22.9	11.4	90～94	3.4	4.5	△1.1
40～44	17.7	17.2	0.5	95～99	1.1	1.2	△0.1
45～49	11.9	9.9	2.0	100～	0.0	0.0	0.0
50～54	9.9	10.6	△0.7	合計	272.5	310.3	△37.8

※平成26年～令和4年



子育て世帯や就農希望者向け支援が手厚いこともあり、幅広い世代の移住者が町に集まる。

寄与したとして女性が結成した有志団体が、平成22年に農林水産省から表彰を受けました。また、平成29年には、女性が継承してきた町の食文化が、ユネスコ無形文化遺産に登録された「和食」の好事例であるとして、その食品サンプルがイタリア・ローマの日本文化食品館内で展示されたこともあります。このように、町の発展には女性たちが大きく貢献してきた背景があるのです。しかし、近年の人口統計データによると、町を支えてきた中心世代である20～39歳の女性の人数と出生率は県内でも最低水準まで低下していることが発覚します。

町は、この事態を喫緊の課題と捉え、子育て世帯を対象にしたテレワークの推進に取り組みます。数年前に実施した子育て中の女性を対象にした仕事に関するニーズ調査によって得た「年間を通して安定した収入を得られる仕事」が少



新しい子育て支援の拠点施設として「みつどんのお家(おうち)」が、令和3年5月にオープン。

ない」「子どもがいても働きやすい職場が欲しい」といった声を踏まえ、託児所併設の就労支援施設「飯綱町ワークセンター」を開設したのです。施設では、スキルアップ講座や企業と子育て世代をつなぐマッチングイベント等を開催するなど、女性が活躍できる地域環境の実現に向けた取り組みを支援します。結果、全体的には人口減少傾向にあるものの、子育て世帯に当たる世代(35～49歳)を増加させることに成功します(図表1)。

井澤理恵氏も「もちろん町民すべて



1階は子育て支援センターと、妊娠期からの母子保健機能を有する「子育て世代包括支援センター」に。

が幸せになることを望んでいますが、あえて女性と銘打つことで町の雰囲気も変わります。実はこれまで、町会議員は男性ばかりでした。しかし、現在は3名の女性議員が選ばれ、男性目線に陥りがちだった町政にも女性の意見や考えが反映されるようになりました。そのような背景もあり、徐々に町の雰囲気も変わってきたと感じています。ただ、喜んでばかりもいられません。現在、飯綱町は将来推計を上回るスピードで人口が減少しています。そのことを踏まえ、幅広い

■民間賃貸住宅等建設補助金 ※1部抜粋

飯綱町にアパートまたは従業員宿舎を建設する方に

最大で **1,200万円** を交付します

補助金交付要件

下の1.～6.をすべて満たす者で、かつ7.及び8.又は7.及び9.を満たすこと

- 1.町内に民間賃貸住宅又は従業員宿舎を建設し、所有者となる法人又は個人。
- 2.国税、地方税及び地方公共団体へ納付すべき公共料金に滞納がないこと。
- 3.個人の住宅建設者にあつては、当該個人及び2親等以内の親族を入居させない者。
- 4.法人の住宅建設者にあつては、当該法人の役員等及びその2親等以内の親族を入居させない者。ただし、従業員宿舎にあつては、この限りではない。
- 5.暴力団員又は暴力団と密接な関係を有する者ではないこと。
- 6.宗教法人法第2条に規定する宗教法人ではないこと。
- 7.補助対象者が発注する建設業者の要件は、建設業法第3条第1項の許可(同法別表第1に掲げる建築一式工事に限る。)を受けた法人又は個人であること。

8.【民間賃貸住宅を建設する場合のみ】

補助金の交付の対象となる民間賃貸住宅の要件は、次の各号に掲げる全ての要件を満たすものとする。

- ①2戸以上の一戸建て住宅又は1棟あたり2戸以上の長屋若しくは共同住宅であること。
- ②補助事業が完了した日から10年を経過する日までの間、賃貸住宅に供すること。
- ③他の補助金等を受けて建設するものではないこと。
- ④空き住宅及び空き部屋については、飯綱町が管理する移住定住サイトに掲載すること。

9.【従業員宿舎を建設する場合のみ】

補助金の交付の対象となる従業員宿舎の要件は、次の各号に掲げる全ての要件を満たすものとする。

- ①1棟あたり2戸以上の長屋若しくは共同住宅であること。
- ②補助事業が完了した日から10年を経過する日までの間、従業員宿舎に供すること。
- ③他の補助金等を受けて建設するものではないこと。

※1.～6.の規定にかかわらず、この要綱の目的の達成に支障が生じると町長が認める者は、交付対象としないことができる。

補助額

1戸あたりの補助額×戸数で算出、限度額1,200万円/棟

1戸あたりの補助額

25平方メートル≦1戸あたりの床面積<45平方メートル:150万円/戸
45平方メートル≦1戸あたりの床面積:200万円/戸

補助対象経費

民間賃貸住宅等の建築一式工事及び外構工事に要する経費

■町営住宅の建設



東黒川原田地区若者定住住宅



普光寺焚荒井地区若者定住住宅

■令和3年度から実施した移住補助制度の要件緩和および補助額の見直し等(図表2)

補助制度	改正後の変更及び補助金額
移住定住応援リフォーム補助金	満40歳未満の年齢要件を撤廃し、補助金額を20万円から50万円に変更
移住定住促進中古住宅等購入補助金	満40歳未満の年齢要件を撤廃し、補助金額を30万円から50万円に変更
空き家家具財道具等処分支援補助金	補助金額を10万円から20万円に変更
※移住定住応援家賃助成金 年齢等条件あり	3万円控除した額とし、1年目は上限2万円/月 2・3年目は上限1万円/月
ひとり親世帯家賃助成金 ※と併用可 年齢条件あり	10年間で1万円/月 月額家賃が補助額に満たない場合はその額を補助
民間賃貸住宅等建設補助金	1棟 上限1,200万円
福祉施設従事者移住支援金	1～4年経過時10万円/年、5年経過時20万円 5年間で計60万円 令和5年度新設

注)詳細は長野県飯綱町移住定住支援サイトを参照

世代の移住を促進して、人口増につなげるため、私たちは、各種補助制度の年齢制限を一部撤廃しました。加えて移住希望者の経済的負担を軽減するために補助額の見直しを令和3年度に行い、更なる移住促進につなげるよう努めています」と熱く語ります(図表2)。

民間の力を借りて 不足する住宅をカバー

移住者を受け入れる補助制度は好評を博すようになりますが、ここで新たな課題が生じます。それが冒頭で触れた「住宅供給不足」です。現に、移住を希望する人が、物件を購入する前に賃貸住宅に住みたいという需要があったものの、町内で住まいが見つからず、近隣市町村へ移住先を変更したケースがあったといいます。賃料が安い町営

住宅(若い人たちを対象にした若者住宅を含む)を建設しても競争率は高く、空室が出ないのが現状だそう。そこで、飯綱町が打って出た策が、民間事業者による賃貸住宅建設の推進であり、建設速度を促す「民間賃貸住宅等建設補助金」の制度でした。

詳細を聞くと「飯綱町への移住定住を希望される方にとって、まず確保すべきは生活拠点となる住まいですが、町の財政にも限度があります。そこで、町内に優良な賃貸住宅や従業員宿舎を建設する民間事業者に対して建設に係る費用の一部を補助することで、移住定住人口の増加を図ることを決めたのです。1戸当たりの床面積が25平方メートル以上45平方メートル未満なら150万円、45平方メートル以上であれば200万円の補助金を1棟の戸数にかけて支給するもので、1棟当たりの支

給限度額は1,200万円となります。住宅完成後、町の移住・定住を支援するウェブサイトに掲載し移住希望者に公表してPRします」とのこと。令和4年度は、2件の申請があったそうですが、単身者向け住宅6戸1棟と単身向け住宅4戸・世帯向け住宅4戸1棟だったといいます。45平方メートル以上のファミリー向け住宅が増えることで、人口増にもつながると期待します。

また、民間賃貸住宅への移住者に対して「移住定住応援家賃助成金」制度も設けており、3年間で合計最大48万円が補助されます。例えば、月額5万5,000円の民間賃貸物件に住めば、1年目は毎月2万円の補助額が支給され自己負担は3万5,000円となり、2・3年目は補助額1万円が毎月支給され、自己負担額は4万5,000円となります。この制度に関して井澤理恵氏は「移住者

新型コロナ対策特別融資の 返済時期を迎えて

— その波及効果を振り返る —



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 号

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。

新型コロナの感染拡大で窮地に立たされた中小
企業を救うため、政府が実施した資金繰り支援。実
際、どのような波及効果があったのでしょうか。

中小企業庁と財務総合政策研究所の最新調査
を基に、昨今の資金繰り実態をレポートします。



ゼロゼロ融資の 倒産抑止効果

中小企業庁では、(株)東京商工リサー
チの調査結果を月次で取りまとめ、翌月
15日頃に「倒産の状況」として公表して
います。

2016年からの状況では、大企業を含
む倒産件数が、新型コロナ拡大前の
2019年まで年間8,200~8,400件台
で推移していました[図表1]。このうち
2018年10月までは、2012年12月から
続いた戦後2番目に長い景気回復期間
にあたるため、戻り状態から巡航期の数値
と見込まれます。

それが、新型コロナの感染が拡大した
2020年は7,000件台まで、2021年と
2022年は、6,000件台まで減少しまし
た。代表的なコロナ関連融資であるゼロ
ゼロ融資は、2020年3月から2022年9
月までに約42兆円実行されましたが、
単純計算で、年2,000~2,400件くらい
の倒産を防いだ効果があった模様です。

倒産の「原因と傾向」

倒産原因では、参照期間すべてで、販
売不振が7割前後を占めています。売上
げの多寡だけでなく、回収までに時間を
要した可能性もあります。たとえ販売が
伸びても、資金回収前に債務の弁済期
限が到来すれば支払いを余儀なくされ
ます。その一方で、仕入れ・加工・出荷
を経て資金回収に至るまでの期間は、業
種によってかなりの違いがあります。た
とえば造船業では、竣工まで4年程度を
要する船舶も珍しくありません。この期
間が短いほうが、倒産しにくいわけ
です。

また、当然ながら、手元資金を多く保
有しているほうが倒産しにくくなります。
ゼロゼロ融資を始めとするコロナ関連融
資は運転資金に分類されますが、通常、
運転資金は融資を受けた後、有事に備え
て預金に留め置かれます。

財務省内の財務総合政策研究所で
は、年次の頻度で相当数(※直近公表分

の2021年度の場合には金融・保険業を
除き22,266社)の事業者データを収集・
分析しています。証券取引所に株式を上
場している大企業から小規模事業者に
至るまでのやや大括りな分析ですが、信
びよう性や精度はとても高いデータです。

このデータ上の「現金・預金」と「有価
証券」を合算し、損益表上の「年間売上
高」を12等分した月商で除すと、「「すぐ
に支払える資金」を売上げの何か月分保有
しているか」が算出できます。金融実務で、
手元流動性比率と呼ばれる指標です。

この指標について、ゼロゼロ融資導入
前の直近期である2018年度(2019年
3月まで)と期間中すべてでゼロゼロ融
資を利用できた直近期の2021年度
(2022年3月まで)を、業種別に算出し
ました。その上で、感染拡大期に自治体
からの営業休止要請が多かった「小売
業」「飲食業」「宿泊業」を抽出し、「不動
産業」ならびに「全産業(総平均)」と共
に推移を追ってみました[図表2]。

結果は、総平均のみならず、抽出4業

種でいずれも手元流動性比率が伸長しています。景気悪化に伴い、事業者側には「投資などを控えて現預金を残しておく」という意向が働いたのではないのでしょうか。さらに、ゼロゼロ融資などを借り入れたほか、休業補償・協力金なども現預金残高を増やしたことでしょう。

はみられません。そもそも手元流動性比率が高く、「ゼロゼロ融資」という言葉を聞いて不動産業を連想する金融実務者は少ないと考えます。その一方で、ゼロゼロ融資利用時の平均金額は、小売業や飲食サービス業よりも多額となり、その分だけ返済負担も大きくなります。

金融庁の今年度の行政方針には、「各金融機関が事業者の経営状況に見合った支援を行えるよう後押しする」旨が記載されています。よって返済難の際には、早期かつ率直に条件変更依頼等を金融機関側に申し入れられたほうがよいと思われます。

返済の本格化にともなう業種別倒産数の内訳

大手紙などから「7月からゼロゼロ融資の返済が本格化する」ことが相次いで報じられましたが、この返済金も、主に現預金から充当されます。言い換えれば、返済の本格化に伴って現預金残高が減り、その分だけ資金繰りが苦しくなります。

産業界全体の返済能力は、最終的に倒産状況などに反映されます。その状況は、7月までで、すでに昨年を上回ることが確実視されており、順調とはいえません。

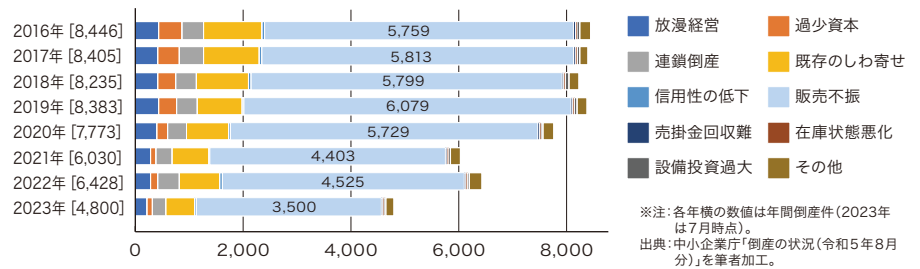
業種別の傾向自体は、コロナ前後で大きく変化していません[図表3]。(株)帝国データバンクからは、新型コロナの影響による累積倒産数と上位業種の内訳件数が情報公開されています。総数6,442件のうち、上位19業種で3分の2弱を占めるようです[図表4]。

内訳の第1位は飲食店ですが、図表2の抽出業種の中では、飲食サービス業の支払い余力が、1.99か月と宿泊業に次いで伸びていました。それなのに最多を占めた背景に、飲食業内の競争激化や格差の拡大が考えられます。

不動産業の倒産状況と返済難の場合の対応

最後に不動産業の倒産状況ですが、コロナ前後を通じて傾向に大きな変化

図表1：原因別・年別倒産状況推移[単位：件]

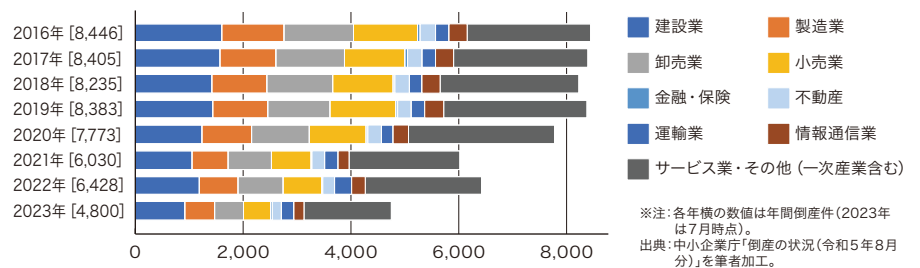


図表2：業種別手元流動性比率推移(抜粋)[単位：百万円、か月]

業種	年度	現預金残高(a)	有価証券(b)	計(c=a+b)	売上高(d)	月商(e=d/12)	手元流動性比率(f=c/e)	伸展期間
全産業(=総平均)	2018年度	223,201,901	17,210,248	240,412,149	1,535,211,424	127,934,285	1.88	0.61
	2021年度	280,975,631	19,329,833	300,305,464	1,447,887,788	120,657,316	2.49	
小売業	2018年度	15,646,490	502,713	16,149,203	186,886,436	15,573,870	1.04	0.34
	2021年度	20,409,743	290,252	20,699,995	179,900,709	14,991,726	1.38	
飲食サービス業	2018年度	2,717,145	55,635	2,772,780	20,283,624	1,690,302	1.64	1.99
	2021年度	5,500,247	37,037	5,537,284	18,309,962	1,525,830	3.63	
宿泊業	2018年度	1,404,060	31,616	1,435,676	8,031,433	669,286	2.15	2.45
	2021年度	1,587,891	147,906	1,735,797	4,524,720	377,060	4.60	
不動産業	2018年度	18,853,543	1,341,412	20,194,955	46,536,349	3,878,029	5.21	1.16
	2021年度	23,731,592	2,048,391	25,779,983	48,582,235	4,048,520	6.37	

出典：財務省「法人企業統計年報(2018年度および2021年度)」を筆者加工。

図表3：業種別・年別倒産状況推移[単位：件]



図表4：新型コロナ関連倒産上位業種(全業種総数6,442件/2023年8月10日現在)[単位：件]

業種	件数
飲食店	955
建築・工事業	834
食品卸	319
食品小売り	275
ホテル・旅館	208
アパレル小売り	183
食品製造	178
自動車運送	167
アパレル卸	150
不動産	140
老人福祉	96
アパレル製造	90
印刷・製版	86
美容室・理容室	75
広告	75
タクシー・バス運行	72
美容サロン	71
人材派遣	61
旅行業	54

出典：(株)帝国データバンク『特別企画：「新型コロナウイルス関連倒産」動向調査8月10日16時現在判明分』を筆者加工。

タワーマンションに対する 相続税課税強化の動きについての私論

株式会社東京カンテイ
市場調査部 上席主任研究員

井出 武

1989年マンションの業界団体に入社。以降、不動産市場の調査・分析、団体活動に従事。2001年株式会社東京カンテイに入社し、不動産の調査・研究業務を担当。現在も市場調査部部長兼上席主任研究員として不動産マーケットの調査・研究、原稿執筆、講演業務を行う。テレビ、ラジオ等に出演多数。



6月末、国税庁は市場価格に基づいてマンションの相続税評価額を引き上げる新たな算定ルールを決定。これはマンションの上階にいくほど節税効果が期待できる「タワマン節税」の税負担の不公平性を是正するもので、2024年1月からの適用を目指しています。

ここでは、専門家が新たな算定ルールを解説するとともに、マンション市況への影響を予測します。

マンションが 税金面で有利な理由

土地は建物とは違い償却資産ではないため、おおむね土地に対して課税が厳しくなっています。タワーマンションに限らず、マンションは敷地である土地を建物の持分割合で共有することから、一戸建て住宅と比べて土地の持ち分が小さくなります。そのため税金面では「マンションのほうが有利である」と言われてきました。

いつからそのような傾向になったかは定かではありませんが、どちらかといえば一般勤労者のための住宅であったマンションは、いつしか高額所得者のためのものになってきています。よく比較の対象となる「自動車」にも、住宅や土地と同様にさまざまな税金が課せられており、購入時だけでなく保有コストなどもかかることから、地下鉄など鉄道網が発達した都市部において、保有からシェアへの移行が進んでいます。と同時に、普通車より軽自動車への移行も

進んでいると感じます。地方都市においては「クルマ」は生活必需品であり、なかなか手放すことはできませんが、所得が伸びないなかでは、普通車より軽自動車の比率が高まるのも致し方ないことでしょう。

「タワマン節税」 封じ込めの効果

今回のタワーマンションに対する相続税課税強化は、一部の極端な節税（できれば別の言葉を使いたい）を防ぎ、課税の公平性を担保するという意味では効果があると考えます。特にタワーマンションは上層階に高額な住戸が設けられていることが多く、路線価と実勢価格の乖離が以前から指摘されてきました[※]。一戸建て住宅と比べて不利になるのであれば問題ですが、おおむね一戸建て並みに「是正」したということであれば、課税の公平性は確保されたといえるのかもしれませんが。

※ 2022年6月号P16「相続相談」参照

課税強化政策の影響を考察

私はこの課税強化政策が原因で、依然上昇傾向が続くマンション価格が反転下落する可能性はほとんどないと考えています。現在、マンションの購入者は、富裕層や投資家の比率が、特に都市部において高まっており、この傾向は価格が高額になるにつれて強まっています。海外の投資家は、昨今の円安を背景にほぼコロナ前の勢いを取り戻しました。このような富裕層や投資家の多くは法人名義でマンションを購入し、会計士や税理士の指導を受けた適切な節税を行っています。マンションが富裕層や内外の投資家に人気があるのは、相続税の節税効果が高いからではなく、企業会計上の優位性や資産性が高いからです。

特にこの10年は、多くのマンションで売却益が出る状況にあり、利益確定売りともいえる短期売却が増加傾向です。よって、相続税を節税する目的でマ

ンションを購入したというケースはあまりないのではないかと思います。相続税対策で有利だという理解があることは、2015年に相続税の基礎控除額が4割圧縮された際に、マンション購入者が増加したことからわかっていますが、この時に購入者がマンションに感じた魅力は資産性の高さで、ゆえに目線は都心マンションに注がれていました。当時セミナーを担当した経験を持つ私はそのことを確信しています。間違えてはいないでしょう。

新たな算定ルール

通常の相続は、マンションを購入してから、しばらく年月を経て発生するものです。なかには、購入者が購入直後に事故などで亡くなり「早すぎる相続」となる例もありますが、50歳代で新築マンションを買い替え購入した人が、80歳代で相続するなどの場合を想定しても、相続物件の築年数は20～30年となります。

「相続税評価の見直し案」の資料に示された計算式では、築年数は実数(築20年であれば20)があてはめられ、その数値にマイナスの係数($\Delta 0.033$)を乗じます。係数のマイナス度合いは大きくありませんが、単純に考えれば築年が経過しているほどマイナスが大きくなり、課税強化の影響は小さくなります。

また、相続というものは十人十色、個別性はそれ以上かもしれません。さまざまなメディアが極端な例を示しましたが、配偶者があり、配偶者控除が受けられる場合、配偶者以外の相続人(子など)が複数いる場合、小規模宅地の特例が利用できる場合などは、実際にはそれ

ほど大きな増税とはならないでしょう。

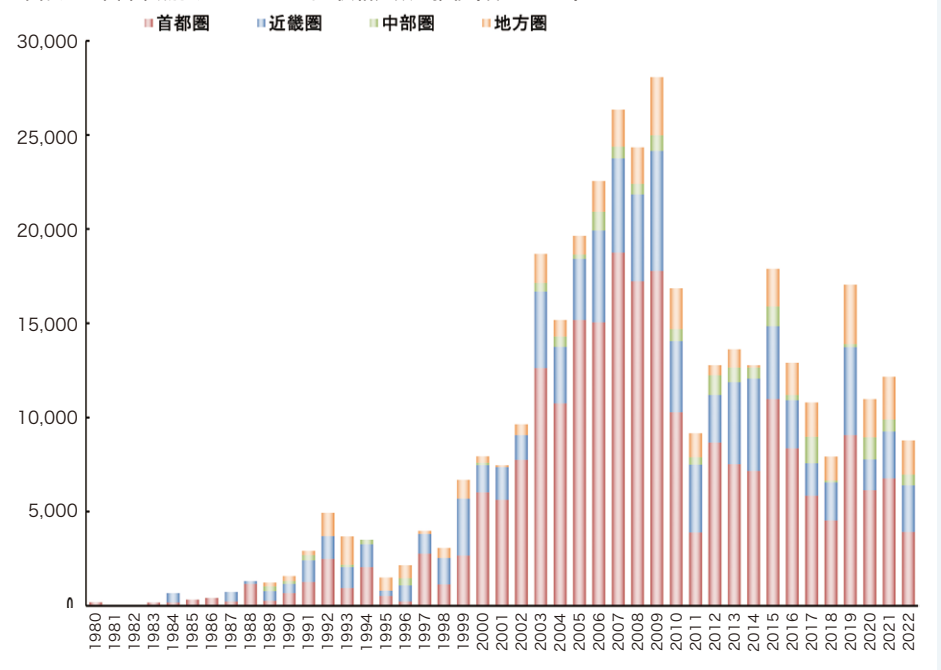
高値の花「タワマン」は世間の嫌われ者!?

しかし、気になることもあります。「タワーマンション」が知らぬ間に「世間の嫌われ者」となった世論形成過程です。2000年頃、東京都江東区や中央区に林立したタワーマンションは、分譲当時の坪単価は120万円程度、しかも専有面積は多くが80㎡を超えていました。そもそもは一般勤労者のものでしたが、その後マンション価格の上昇が起こり、タワマンは「高根の花」が変わっていきました。「タワマン・カースト」なる理解に苦しむ造語ができ、それを面白おかしく扱うドラマも放送されました。「タワマンの上層階に住む人はお金持ち」というのはある意味で正しいかもしれませんが、ひがみややっかみの対象になり、それが助長されても構わないという世間の雰囲気には恐怖を覚えました。

安易な社会風潮への懸念

その一方で、恐れずに言うならば、もし価格の上昇があったとしても一般勤労者の手に届く価格でマンションが分譲され続けていたなら、これほどまで「タワマン憎し」という雰囲気になっただろうか、とも思います。タワーマンションをいつか手に入れたと願う「正しい実需」が減退してはなりません。明確な計算式が示されたことはブラックボックス化するよりはるかに良いことですが、これをきっかけとして「低層のヴィンテージマンションが良い」という安易な社会風潮が生まれると、わが国が長年取り組んできた都市の高度利用化や国土強靱化、高耐久・長寿命への努力、耐震や免震構造の技術発展などが停滞しかねません。そういった意味でも、相続税課税強化の動きは考えることの多い出来事だと感じました。

図表 全国 圏域別 タワーマンション供給戸数の推移(竣工ベース)



出典：東京カンテイ「全国における超高層マンション供給動向&ストック数についての調査(2022年度)」



法律 相談

Vol.90

具体的相続分による 遺産分割の時的限界

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



母が1年前に他界しました。私が唯一の相続人です。12年前に他界した祖父（母の父）の遺産分割の手続きが未了だったので（祖父の相続人は叔父と私の2名）、祖父の遺産分割について、叔父と協議を開始しましたが、叔父は、母が特別受益を受けていたから特別受益を考慮すべきだと言っています。叔父の言い分は正しいのでしょうか。

Answer

おじいさまの遺産分割の協議では、お母さまに特別受益があったかどうかを考慮する必要はなく、叔父さまの言い分は正しくありません。民法には、相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、特別受益の規定は適用されないものと定められているからです。

1. 遺産の分割

複数の相続人（共同相続人）がいる場合に、遺産をそれぞれの相続人に割り振る手続きが遺産分割です。遺産分割で各相続人が取得する遺産の割合は、まず、遺言に指定があれば遺言による指定相続分が（民法902条。以下、単に条文を示すときは、民法の条文）、遺言に定めがなければ法定相続分（900条・901条）が、それぞれ基準になります。

そのうえで、相続人間の衡平を図るために、被相続人の生前に既に財産を受け取っているなどの相続人がいれば、これを相続財産に戻し（特別受益の持戻し。903条1項）、相続財産の維持増加に貢献していた者がいれば、貢献による相続財産の増

加分を相続財産から切り離すという調整を行います（寄与分。904条の2）。特別受益持戻しと寄与分切離しを勘案し、指定相続分または法定相続分によって遺産を割り振るときの割合が、具体的相続分です。

2. 特別受益

相続人が、被相続人から受けた遺贈、または婚姻、養子縁組のため、もしくは生計の資本として被相続人から受けた生前贈与による利益が、特別受益です。共同相続人の中に、特別受益を受けた者がいるときは、被相続人が相続開始の時に所有した財産の価額にその贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、法定相続分と指定相続分により算定し

た相続分の中からその遺贈または贈与の価額を控除した残額が、その者の相続分（具体的相続分）となります（903条1項）。たとえば、被相続人が残した財産が2,000万円であって、相続人がAとBの2名（おのおの法定相続分1/2ずつ）、Aが婚姻のために1,000万円の贈与を受けていた場合には、相続財産を3,000万円（2,000万円+1,000万円）とみなしたうえで、具体的相続分が、Aは500万円（3,000万円×1/2-1,000万円）、Bは1,500万円（2,000万円-500万円）となります。

3. 相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割

ところで、現在、わが国では、膨大

な面積の所有者不明土地が生じています(九州本島の土地面積を上回るともいわれている)。所有者不明土地は、治安上衛生上の弊害を生じさせ、また社会経済的に円滑で適正な土地の利用が妨げられることから、これに対する対策が強く求められています。

所有者不明土地の問題の多くは、相続された土地について、遺産分割がなされず、相続人による適正な管理が行われていないことにあります。従来は、具体的相続分による遺産分割を求めることができる期間に時的な制限がなく、遺産分割をせず放置しても相続人には不利益が生じることがなかったことが、遺産分割が行われずに相続財産が放置されてしまう状況を生じさせる大きな要因となっていました。

そのため、令和3年4月の民法改正(民法等の一部を改正する法律、令和5年4月施行)において、遺産分割のルールが改められ、相続開始から10年経過した後にいう遺産分割については、具体的相続分の定めが適用されないものと定められました(904条の3本文)。遺産分割を相続開始から10年経過した後にいう場合には、分割の対象となる相続財産を決める場合に、特別受益と寄与分

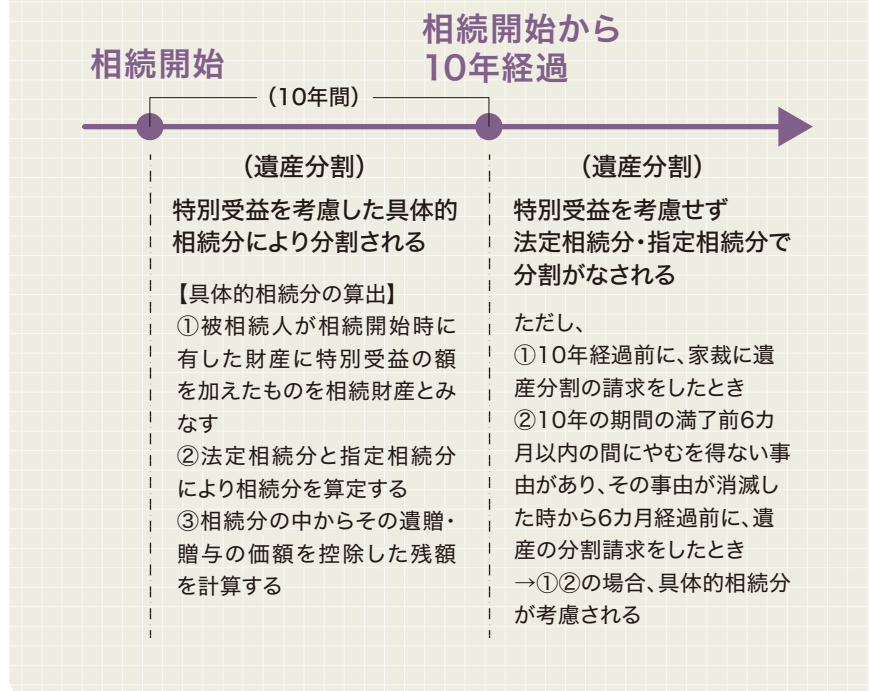
は考慮されないことになります。

なお、①10年を経過する前に、相続人が家庭裁判所に遺産の分割の請求をしたとき、および②10年の期間の満了前6カ月以内の間に、遺産の分割を請求することができないやむを得ない事由が相続人にあった場合において、その事由が消滅した時から6カ月を経過する前に、相続人が家庭裁判所に遺産の分割の請求をしたときには、具体的相続分が考慮されます(904条の3本文、同条1号・2号)(図表)。

4. まとめ

多くの不動産取引が、相続の発生を契機として行われています。宅建業者は相続に関する専門家ではありませんが、不動産取引に関する専門家である以上は、相続についても十分な知識を身につけておく必要があります。令和5年4月に施行された現行民法では、さまざまなルールが見直されました。この機会にあらためて相続に関する最新のルールを確認していただきたいと思います。

図表 遺産分割に関する時的限界



👉 今回のポイント

- 特別受益とは、相続人が、被相続人から受けた遺贈、または婚姻、養子縁組のため、もしくは生計の資本として被相続人から受けた生前贈与による利益である。
- 共同相続人の中に特別受益を受けた者がいるときは、その相続人が具体的に受けることができる相続分(具体的相続分)は、①被相続人が相続開始の時に有した財産の価額にその贈与の価額(特別受益の額)を加えたものを相続財産とみなす、②法定相続分と指定相続分により相続分を算定する、③相続分の中からその遺贈・贈与の価額を控除した残額を計算する、という方法によって算出される。
- ただし、相続開始から10年経過した後にいう遺産分割については、①~③の方法は適用されず、法定相続分または指定相続分によって、被相続人の遺産が分割されるものとされている。



税務相談

Vol.52

Question



所得税の特定の事業用資産の買換え特例(3号)に関する、令和5年度税制改正のポイントを教えてください。

Answer

一定の区域内に所在する事業用資産の買換えに係る課税繰延割合が変更されるほか、同一年内に買換えを行う場合の適用要件として、一定の届出書の提出が追加されます。

1. 特定の事業用資産の買換え特例(3号)の概要

所得税の特定の事業用資産の買換え特例は、個人が特定の地域内にある事業用資産を譲渡して、一定期間内に特定の資産を取得し、かつ1

年以内に事業の用に供する等の所定の要件を満たした場合、譲渡益の一定割合(課税繰延割合)に相当する金額の課税が繰延べられるという税制です(租税特別措置法(措法)37条)。この特例のうち利用されることが多いのが、措法37条1項3号の

買換え(以下「3号買換え」)です。

3号買換えでは、国内にある土地等、建物または構築物で譲渡日を含む年の1月1日において所有期間が10年を超えるもの(譲渡資産)を譲渡し、国内のある一定の土地等、建物等または構築物(買換資産)を取

図表: 特定の資産の買換え(10年超保有資産の買換え)の場合の課税の特例

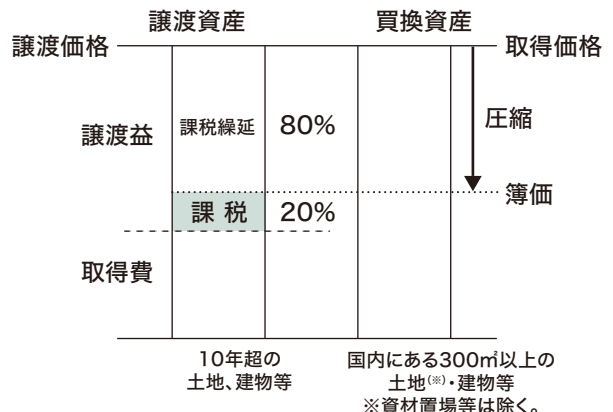
改正前

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡資産の譲渡益について、原則 80%
(外*から集中地域への買替え: 75%、
外*から東京23区への買替え: 70%)

改正後

本社の買換えについて圧縮率を見直し
(東京23区から外*への買替え: 90%、
外*から東京23区への買換え: 60%)

*集中地域以外



出典: 国土交通省「令和5年度国土交通省税制改正概要」5頁を基に作成

得した場合に、適用を受けることができます(図表)。

2. 改正のポイント

令和5年度税制改正により、3号買換えにつき次の見直しが行われたうえ、適用期限が令和8年3月31日まで3年延長されました。

(1) 課税繰延割合の変更

令和5年4月1日以後の譲渡より、東京都の特別区の区域から地域再生法の「集中地域」(注1)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の課税繰延割合が90%(改正前80%)に引き上げられ、同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の課税繰延割合が60%(改正前70%)に引き下げられました(措法37条10項)。

(注1)「集中地域」とは、地域再生法5条4項5号イ、同政令5条の定める東京都の特別区、武蔵野市、三鷹市、横浜市、川崎市、大阪市等の一定の地域をいいます。

集中地域の外から内への買換えは、企業の地方拠点強化の促進を謳

う地域再生法の理念と両立しないため、改正前から圧縮割合が原則の80%から70%に引き下げられていました。今回の改正では、集中地域の外から東京都の特別区への本店の移転を伴う買換えについて、さらに圧縮割合が60%に引き下げられました。一方、企業の地方拠点強化につながると考えられる東京都の特別区から集中地域の外への本店の移転を伴う買換えについては、圧縮割合が90%に引き上げられました。

(2) 届出要件の追加

令和6年4月1日以後、同一年に譲渡資産の譲渡と買換え資産の取得をした場合には、譲渡資産の譲渡日または買換え資産の取得日のいずれか早い日を含む「3月期間」(注2)の末日の翌日以後2カ月以内に、この特例の適用を受ける旨、および取得見込資産または譲渡見込資産の種類等を記載した届出書を税務署長に提出することが必要になります(措法37条1項)。

なお、この要件は、同一年内に譲渡資産の譲渡および買換え資産の取

得をした場合の特例の適用要件であるため、譲渡資産の譲渡の前年中に買換え資産を先行取得する場合(措置法37条3項)や、譲渡資産の譲渡の翌年以降に買換え資産を取得する見込みの場合(同条4項)等には、この届出は不要とされます。

(注2)「3月期間」とは、1月1日～3月31日、4月1日～6月30日、7月1日～9月30日、10月1日～12月31日の各期間をいいます(措法施行令25条3項)。

3号買換えは、土地政策または国土政策の観点から、特定地域からの追い出し促進や土地の有効利用促進等を目的に設けられた特例です。しかし、複数の土地等の売買取引を行う際に、申告時にその売買取引を並べたうえで、特例の要件に合致する譲渡資産と買換え資産の組み合わせを事後的に作成し、適用を受ける事例が見受けられ、問題視されていました。今回、3号買換えの適用期限を延長するにあたり、このような問題点を是正し、税制として適切に機能させるため、譲渡(または取得)後一定期間内に本制度の適用および適用を受ける買換え(譲渡資産と買換え資産の組み合わせ)に関する事項の届出が、要件として追加されることになりました。

👉 今回のポイント

- 法人税でも措法65条の7で前記の3号買換えと同様の税制が設けられており、令和5年度税制改正では法人税の3号買換えについても、前記2とほぼ同様の見直しが行われる。ただし法人税の3号買換えの改正においては、2(2)の「同一年」が「同一事業年度」、「3月期間」の意義が「事業年度をその開始の日以後3カ月ごとに区分した各期間」とされている(措法65条の7第1項)。
- 2(2)の届出要件は、同一年内に譲渡資産の譲渡および買換え資産の取得をした場合の特例の適用要件であるため、譲渡資産の譲渡の前年中に買換え資産を先行取得する場合や、譲渡資産の譲渡の翌年以降に買換え資産を取得する見込みの場合(措法37条4項)等には、この届出は不要とされる。
なお、譲渡資産の譲渡の日の属する年内に買換え資産の取得をする見込みであるとして届出(2(2)とは別の届出)をした場合において、その取得をする見込みである資産につき、その後の事情によりその同一年内に取得をすることができなくなったときは、改正前と同様、その取得をする見込みである資産に関する明細を記載した書類の申告書への添付等の所定の適用要件を満たすことで、3号買換えの適用を受けることができる(措法37条4項)。



相続 相談

Vol.30

Question



親子間における 不動産の使用貸借と相続税・贈与税

税理士法人 東京シティ税理士事務所 村岡 清樹
副所長 パートナー税理士



資産税のコンサルティング経験が豊富で、不動産会社、ハウスメーカー、証券会社、新聞社等のセミナー、社員研修を数多く行う。アパート・マンションの税金対策・マイホームの税金・不動産の譲渡税金・相続税対策・土地の有効活用・不動産事業承継対策を得意とする。著書に『相続の手続と節税がぜんぶわかる本』（あさ出版）、『マイホームの税金対策』（大蔵財務協会）、『不動産業実務の手引 別巻』（大成出版社）など。

私が所有する1筆の土地に、戸建てが2軒あります。片方は自分の居住用住宅ですが、もう片方は息子Aの居住用家屋です。息子Aがマイホームを建築する際に、私の自宅の庭だった部分を提供し、息子Aがそこに建築しました。ただし、提供といっても金銭のやり取りをしたわけではなく、登記上も土地は私が100%所有しています。地代の授受もしていません。

また、ほかに娘Bが私と同居していますが、息子Aと同じように家賃のやり取りはしていません。このような状況では相続税・贈与税をどう考えればいいのでしょうか？

Answer

贈与税については課税の問題は生じません。相続税については不動産の相続税評価額の算出方法に注意点があります。順番に見ていきましょう。

1. 使用貸借と贈与税

使用貸借とは、一言でいえば「無償で何かを借りて使うこと」です。不動産においては、賃料や権利金の授受をせずに土地や建物を使うことが、これにあたります。親族間においては、不動産の所有者が無償で使用させることは珍しいことではありません。

ところで、贈与税には、金銭や物品等の現物の受渡だけでなく、無償で経済的利益を与える行為も、贈与として課税対象にする規定があります。この規定に基づけば、無償で不

動産を使わせる行為も贈与税の課税の対象になるのかという疑問が生じます。通常であれば、不動産を使用するには対価の支払いが存在するからです。

民法では、無償で他人の物を使用・収益する契約を使用貸借と規定しています。そして国税庁は、使用貸借にかかる使用借権の価額を0円とする取扱いを定めています。使用借権が0円ということは、無償で使用している者が受けた経済的利益の額も0円なので贈与税は発生しません。したがって、ご質問のようなケースでは、贈与税の心配をしなくても

大丈夫ということになります。

2. 使用貸借と相続税

“自用地か貸地か？”

不動産の相続税評価額を算出する際に、その不動産を誰かに貸しているのかどうかは計算上の重要な要素の1つです。誰にも貸さないで自分しか使用していない不動産は、自分の一存で自由に処分できます。しかし、自分以外に賃借人の権利が存在している場合は、そうはいきません。借地借家法では不動産の賃借人の権利を規定しており、貸主は自

分が所有者だからといって不動産を好き放題にできるわけではないのです。この貸主が受ける権利の制限は、相続税評価額にも反映されます。同じ広さ・立地・用途でも、第三者に貸していれば相続税評価額が減額されます。なお、「貸アパートを運用すると相続税が有利になる」とよくいわれますが、これはこの相続税評価額計算上のルールを利用したものです。

では、ご質問の例にあるように、土地を息子Aに貸している場合、相続税評価額を減額することはできるのでしょうか？答えは「いいえ」です。なぜなら、使用貸借契約は先述した借地借家法における借借人の権利保護の対象からは外れているからです。権利が保護されていないなら貸主は不動産を自由に処分できるので、相続税評価額を減額する理由がないのです。無償で娘Bを同居させている本人用の住宅も同様に考えます。

3. 使用貸借と相続税— 小規模宅地等の特例

相続税には「小規模宅地等の特例」という規定があります。これは相続した土地が一定の要件を満たすものであるならば、相続税評価額を減額するというものです。減額割合は最大で80%なので、適用できれば相続税負担を大幅に軽くすることができます。

この「小規模宅地等の特例」のなかに「特定居住用宅地等の特例」があります。これは「被相続人が相続開始直前まで居住していた住宅の敷地」または「被相続人の生計一親族

が相続直前まで居住していた住宅の敷地」のことを指し、330㎡部分までは相続税評価額を80%減額できます。ご質問の例では、娘Bが土地を相続すれば適用することができます（息子Aは被相続人と同居しておらず、自身の持ち家に住んでいるため、ご質問の例では相続しても適用はできません）。

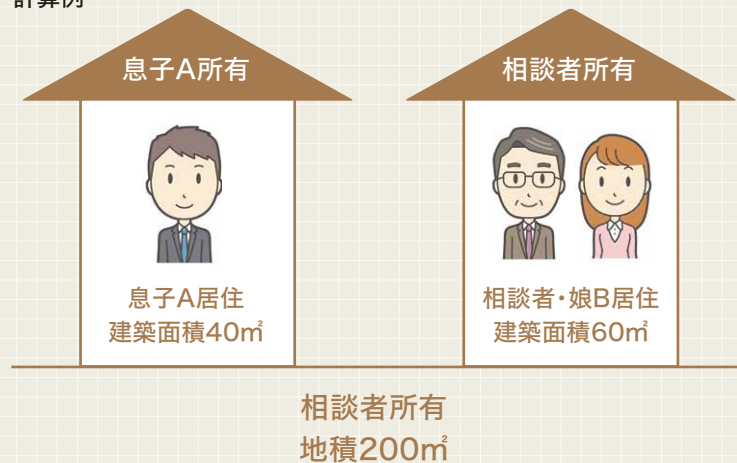
ここで、相続した娘Bが「小規模宅地等の特例」を適用するにあたり注意事項があります。ご質問の例は、被相続人（ここでは相談者）が相続直前まで自身の居住に要した不動産であるため、特定居住用宅地等に該当しています。しかし、土地のすべてが被相続人の居住の用に供されているとは認められません。なぜなら、同じ1筆の土地の中に息子Aの居住用住宅があるからです。

この場合には、計算上この1筆の

土地を「被相続人居住用部分」と「息子A居住用部分」とに区分し、前者にのみ「小規模宅地等の特例」が適用できる点に注意しなければなりません。土地の区分の方法は、もし測量図等で明確に区分されているのであればそれに従いますが、そのような資料がない場合は地積をそれぞれの住宅の建築面積の比で按分し、被相続人居住用部分を算出します。こうして算出された部分だけが特定居住用宅地等として8割減額の対象となります（図参照）。

将来的に、息子Aの住宅の敷地は息子Aに相続させ、相談者の住宅の敷地は娘Bに相続させるというような場合には、生前に土地を分筆しておくことをおすすめします。この場合でも、娘Bが相続する土地部分については、特定居住用宅地等として8割減額の対象となります。

図 計算例



【計算例】 土地の相続税評価額が1億円である場合

- ① $200\text{㎡} \times 60\text{㎡} / (40\text{㎡} + 60\text{㎡}) = 120\text{㎡} < 330\text{㎡}$
- ② $1\text{億円} \times 120\text{㎡} / 200\text{㎡} = 6,000\text{万円}$
- ③ $6,000\text{万円} \times 80\% = 4,800\text{万円}$
- ④ $1\text{億円} - 4,800\text{万円} = 5,200\text{万円}$ (小規模宅地等の特例適用後の相続税評価額)



賃貸管理
ビジネス

Vol.67

4つのポジションを理解して、 従業員のモチベーションを高める

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ッジ 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



当社は、ここ5年ほど、管理事業を強化してきました。最初は苦戦しましたが、順調に事業は拡大しています。一方で、管理戸数やオーナーが増えたことで、従業員の仕事の精度が雑になっているように感じています。細かなクレームへの対応を疎かにしたり、最優先すべきオーナーへの連絡をしていなかったりと、以前にはなかった怠慢さが出てきました。

経営者である私と同じような気持ちで対応することは難しいかもしれませんが、もう少しオーナーに対して親身に接してあげられるのではと思ってしまう。それができなければ、これ以上の管理事業拡大は難しいと思っています。このような状況ではありますが、何かよい手立てはありますでしょうか。

Answer

せっかく順調に管理戸数が増えても、「また余分な仕事が増えた」と感じる人は少なからず存在します。「会社は未来永劫、安定的に給料を与えてくれる」という考えが根底に眠っていると、せっかくだいたい新しいお仕事を雑に扱うことにもつながり、ひいては会社の評価を落とすことになってしまいます。

従業員の仕事に対する考え方と、給料などの動機付けが、会社やオーナーと著しく異なることが原因です。4つのポジションを理解して、いかに従業員を教育していけるのかが解決のカギとなります。

1. 管理会社が増えるたびに、 機械的な動きになる

管理会社を経営すると、事業の安定化のためには、確実に管理戸数を増やしていきたいと考えるはず。戸数が増えて事業が拡大すれば、システムの導入や仕組化により、一般的には効率化が進みます。

一方、事業拡大による弊害もあります。それが、従業員のモチベーションです。事業が拡大すれば、物件や

オーナーも増えて、やるべきことが膨れ上がっていきます。みずからの頑張りで会社が評価されることはうれしいものですが、仕事のすべてが社内での評価や自分の手取りに変わる訳ではないため、必ずしもモチベーション高くいられるわけではないのです。その結果、日々のストレスがたまっていき「やらされている感覚」が強くなって、言われたことしかできない、つまり機械的な動きしかできない従業員となってしまうのです。頑

張っても頑張らなくても、同じ時間だけ働けば同じ給料がもらえるのであれば、必然的に仕事の質は低下してしまうのです。

2. 4つのポジションと 意識の違い

オーナーや管理会社の経営者は、それぞれ人を働かすことで収益を得るわけであり、時間で働いているわけではありません。オーナーは、

管理料というお金を払い、管理会社に業務委託をして、質を求めます。また、管理会社の経営者は、従業員に働いてもらい、限られている時間のなかで最大のパフォーマンスを出してほしいと思っています。そして、そこで働く従業員とはいえば、限られた時間のなかで働くことの対価として、お金をもらいます。それぞれ見ている目線の高さが違うため、考え方が食い違いがちですが、従業員を動かすためには、会社やオーナーに対するロイヤルティを強めることが重要です。図表1にあるとおり、それぞれの役割があり仕事に対する意識はさまざまです。

ていきます。よって、会社に対するロイヤルティを高め、モチベーションをあげるための取り組みや仕組みづくりを経営者が考えていく必要があるのです。いくら社長がスーパーマンのように働いても、従業員が会社に対するロイヤルティをもち、行動を起こしてくれなければ、人は育たず会社は成長しません。人が育たなければ、どんなにいいシステムやテクノロジーを取り入れようとも、オーナーの満足度は上がらないでしょう。働く従業員は、誰もが評価されたいし、稼ぎたいと思っています。それらをオーナーの目的や会社のミッションに紐

づけることで、効果が発揮されます。図表1の左から、できるだけ右側に近いところを経験させてあげることによって目線を高めてもらいやすくなります。なお、具体的にロイヤルティを高める方法には図表2のようなものがあります。

日常の業務だけではなく、権限や役割を積極的に与えることで、小さな成功体験を積み上げてもらいましょう。それから、投資家の目線に立つことも重要です。通常業務以外で、自らがリスクを抱えて収益を上げる投資の経験も、目線を高くできる方法の1つです。

3. スタッフに「投資」と「経営者」の目線を

管理の現場にいる従業員は、管理戸数が増えることで作業的な仕事が膨らんでいきますから、次々にやることが増えていくことで視野が狭まり、経営者の目線とはどんどんかけ離れ

図表1 4つのポジションと意識の違い

役割	従業員	マネージャー	経営者	オーナー
働き方	自らが働く		人を働かせる	
働く動機付け	「時間」で働く	「成果」で働く	「仕組み」で働かせる	「お金」で働かせる
仕事に対する意識と経験値	低い～高い	高い	非常に高い	質の高い仕事を求める
リスク許容度	非常に低い	比較的低い	高い	高い

図表2 従業員が目線を高める実践方法

オーナーの目線	オーナーの投資目的と目標を共有する
	オーナーからの感謝の言葉を、担当者に伝えてもらう仕組みづくり
	NISAなどを通じて、投資を経験してみる
	小口不動産投資商品などを体験する機会を与える
	自らが不動産投資を行うことを会社として許可する
管理会社の経営者の目線	管理会社としてのミッションを共有する
	経営者が現場に立ち、従業員と働く時間を共にする
	従業員に権限を与える
	従業員にプロジェクトを与えて、小さな成功体験をさせる
	仕事外でのコミュニケーションの時間をとる
	管理拡大や入居率を上げることで、報奨金制度を作る
	評価制度を構築して、成果を出したぶん、評価が上がるようにする



労務相談

Vol.23

Question



正社員登用する者への 年次有給休暇の付与

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、社労士法人コアサイドに入所し社労士としての基本を身に付ける。その後6年の勤務を経て、2004年4月に大野事務所に入所する。現在は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。



弊社では、契約社員については入社6カ月経過後に年次有給休暇を付与しますが、正社員については毎年4月1日に一斉に付与しています。来年4月に正社員登用を予定している、本年4月入社契約社員がおりますが、この者についても来年4月1日に付与する必要があるのでしょうか。初年度については、入社6カ月経過後の10月1日に10日分を付与しています。

Answer

翌年度以降については、他の正社員同様、4月1日に付与する必要があります。なお、初年度の10日分については、付与日から2年が経過した時点で時効消滅となりますので、一時的に3年分の年次有給休暇を所持するものとなります。

年次有給休暇の発生要件

労働基準法39条では、『使用者は、その雇入れの日から起算して六箇月間継続勤務し全労働日の八割以上出勤した労働者に対して、継続し、又は分割した十労働日の有給休暇を与えなければならない』としています。よって、入社初年度は「6カ月以上の継続勤務」および「全労働日の8割以上の出勤率」の2つの要件を満たすことで権利が発生します。その後は「継続勤務しており、直近1年間の全労働日の8割以上の出勤率」を満たすことで権利が発生します。翌年度以降の付与日数は図表1(基本)のとおりです。

また、パートタイマーやアルバイト

など、週の所定労働時間が30時間未満で、かつ週所定労働日数が4日以下あるいは年間の所定労働日数が216日以下の者については、図表1(短時間従業員の有給休暇の付与日数)に当てはめて付与します。なお、週の所定労働日数が定まっていない者

については、年次有給休暇の付与日数において定められている週の所定労働日数または前年度の実勤務日数により判断します。よって、前年度の実勤務日数が100日で付与日時点の継続勤務年数が3.5年である場合、5日を付与するものとなります(図表1)。

図表1 有給休暇の付与日数

有給休暇の付与日数(基本)

勤務年数	0.5年	1.5年	2.5年	3.5年	4.5年	5.5年	6.5年以上
付与日数	10日	11日	12日	14日	16日	18日	20日

短時間従業員の有給休暇の付与日数

週所定	1年間の所定労働日数	勤務年数と付与日数						
		0.5年	1.5年	2.5年	3.5年	4.5年	5.5年	6.5年以上
4日	169~216日	7日	8日	9日	10日	12日	13日	15日
3日	121~168日	5日	6日	6日	8日	9日	10日	11日
2日	73~120日	3日	4日	4日	5日	6日	6日	7日
1日	48~72日	1日	2日	2日	2日	3日	3日	3日

※所定労働日数が週によって決まっている場合は「週所定労働日数」、それ以外の場合は「1年間の所定労働日数」で判断します。
※所定労働日数は付与時点の週所定労働日数で計算します。

出勤率要件

出勤率が8割以上か否かを算定する場合、「業務上の負傷または疾病により休業した期間」「産前産後休業期間」「育児・介護休業法に基づく育児・介護休業期間」「年次有給休暇を取得した日」の4つについては、出勤したものとして取り扱う必要がありますが、これ以外の法定外休暇（慶弔休暇等）、生理休暇、看護・介護休暇、私傷病休職期間等について、出勤扱いとするか欠勤扱いとするかは会社の定めるところとなります。

また、出勤率が8割に達しなかったときの翌年度は、年次有給休暇を与えなくても差し支えありませんが、年次有給休暇を与えなかった年度の出勤率が8割以上となった場合、その翌年度には、継続勤務年数に応じた日数の年次有給休暇を与えなければなりません。なお、労働基準法上は8割以上の出勤率の要件を設けていますが、就業規則において出勤率要件を課していない企業においては、前年度の出勤率にかかわらず、付与日到来とともに新たな年次有給休暇が発生しますので、ご注意ください。

齊一的取扱い（一斉付与）と分割付与

法定どおりに付与した場合、入社日・個人ごとに付与日が異なるものとなり管理が複雑となるため、例外的に「齊一的取扱い（一律の付与日を定めて付与する取扱い）」や「分割付与（一括付与するのではなく、付与日数の一部を法定の付与日以前に付与する取扱い）」が認められています。

齊一的取扱いの例として、4月1日

に入社した者に入社時に10日付与し、1年後の翌年4月1日に11日付与するような場合が挙げられます。また、分割付与の例として、4月1日に入社した者に入社時に5日付与し、入社6カ月経過後の10月1日に残りの5日を付与、翌年度以降の付与日は4月1日とするという取扱いが考えられますが、いずれも法定の付与条件を上回る取扱いとなります。

勤続年数の通算

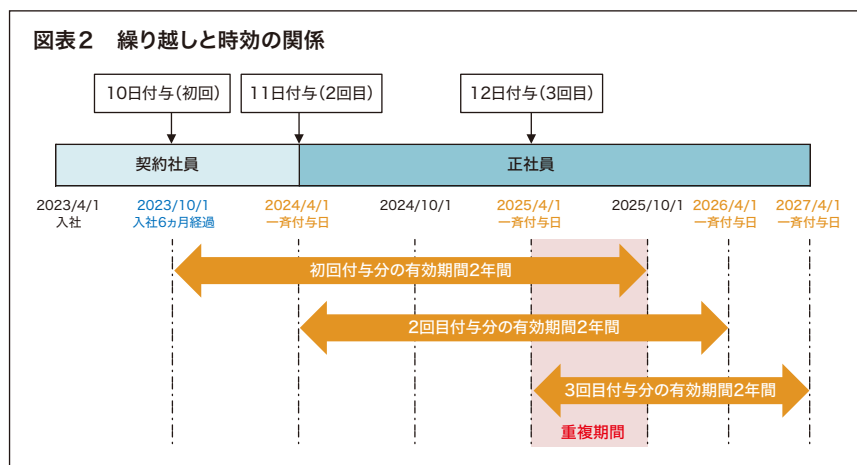
年次有給休暇の発生要件の1つに「継続勤務」がありますが、行政解釈では「労働契約の存続期間、すなわち在籍期間をいう」とされており、長期欠勤や休業・休職期間があっても、労働契約が存続している場合は継続勤務とされます。また、ご質問のように契約社員から正社員に登用する、定年退職後に嘱託社員として再雇用するなど、雇用区分が変更する場合でも、客観的に労働契約が継続していると認められるものは勤務年数を通算します。例えば、定年再雇用により週5日勤務から週3日勤務となった場合、定年前は勤続年数が6.5年以上で20日付与されていても、再雇用後は週3日勤務の6.5年

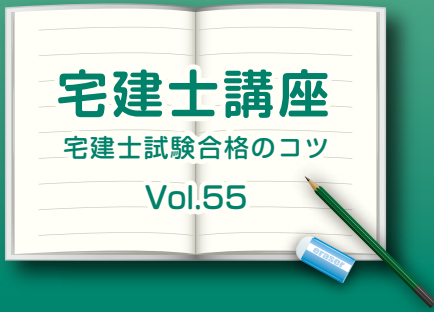
以上ということで、11日の付与となります。なお、すでに付与されている未取得の年次有給休暇日数も引き継がれ、雇用契約変更時に付与日数をリセットすることはできません。

本問への回答

翌年4月1日の正社員登用時点で正社員就業規則の齊一的取扱いが適用されるので、年次有給休暇の権利が発生します。初回付与日から6カ月しか経過していませんが、翌年4月1日に2回目の年次有給休暇（11日以上）を付与する必要があります。

なお、年次有給休暇は付与日から2年間で時効となるため、付与日から1年間で使い切れなかった日数については翌年に繰り越しとなります。本件のように、初回（2023年10月1日付与）、2回目（2024年4月1日付与）、3回目（2025年4月1日付与）となる場合、初回と3回目で重複期間が発生し、一定期間は3年分の年次有給休暇を所持することになります。3回目の年次有給休暇を付与した時点で初回に付与した年次有給休暇を消滅させることはできない点、ご注意ください（図表2）。





宅地造成等規制法

～宅地造成工事規制区域～

宅地造成等規制法からは、毎年1問出題されます。内容的にはそれほど難しくはありませんし、出題されやすい論点も割合に限られています。過去問をしっかりと押さえておけば、宅地造成等規制法の問題を得点源にすることも可能です。



宅地造成工事規制区域

1. 宅地造成工事規制区域の指定

宅地造成工事規制区域(以下「規制区域」とは、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地または市街地となる土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものについて、都道府県知事(指定都市等にあつては指定都市等の長。以下同じ)が関係市町村長の意見を聴いて指定したものをいいます。

注:規制区域は、都市計画区域の内外を問わず指定されます。

2. 宅地造成工事の許可

規制区域内で宅地造成工事を行おうとするときは、造成主(宅地造成に関する工事の請負契約の注文者または請負契約によらず、みずからその工事をする者をいいます)は、その工事着手前に、都道府県知事の許可を受けなければなりません。ただし、都市計画法の開発許可を受けた宅地造成工事については、許可は不要です。

許可が必要な「宅地造成」工事とは、次のものをいいます。

(1) 宅地とは

「宅地」とは、次の土地をいいます。

- ① 農地・採草放牧地・森林
および
- ② 道路・公園・河川その他の公共施設用地
(国、地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地など)

➡ 以外の土地

上記①②以外の土地はすべて「宅地」として扱われるので、かなり幅広いものが含まれます。青空駐車場やゴルフ場も宅地ですし、私立学校、私営運動場、私営墓地なども国、地方公共団体が管理するものではないので宅地です。

(2) 宅地造成とは

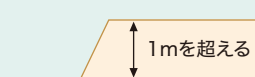
「宅地造成」とは、宅地以外の土地を宅地にするため、または宅地において行う、次のいずれかの土地の形質の変更(宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く)をいいます。

- ① 高さ2mを超える崖が生じる切土の場合
- ② 高さ1mを超える崖が生じる盛土の場合
- ③ 切土と盛土を同時に行う場合は、盛土部分に1m以下の崖ができ、かつ、切土と盛土で高さ2mを超える崖が生じる場合
- ④ (①～③に該当しなくても)盛土、切土を行う土地の面積が500㎡を超える場合

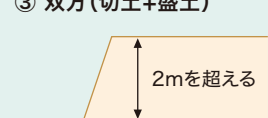
① 切土



② 盛土



③ 双方(切土+盛土)



④ 造成面積(崖を問わない)



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 2023』（三省堂）などがあるほか、多くの問題集の作成に携わり、受験勉強のノウハウを提供している。

3. 届出制

右記の行為をする者は、一定期間内に都道府県知事に届け出なければなりません。

①の届け出は、宅地造成工事を開始した時点では、その

区域が規制区域に指定されておらず、工事の途中でその区域が規制区域に指定された場合です。

3つの届出のうち、①と③は事後届出ですが、②は事前の届出を要求している点に注意してください。また、②の届出は、「除却」工事を行う場合であることに注意してください。がけ崩れ防止施設である擁壁や排水施設を除却することは危険だからです。「設置」工事の場合は届出不要です。

届出義務者	届出期間
① 規制区域指定の際、当該区域内において行われている宅地造成に関する工事の造成主	指定があった日から21日以内に届出
② 規制区域内で、高さ2mを超える擁壁または排水施設の全部または一部の除却工事をする者（許可を要する場合を除く）	工事に着手する日の14日前までに届出
③ 規制区域内で、宅地以外の土地を宅地に転用した者（許可を要する場合を除く）	転用した日から14日以内に届出

4. 宅地の保全義務等

- ① 規制区域内の宅地の所有者・管理者・占有者には、宅地を常時安全な状態に維持するよう努めなければならない義務があります。
- ② 都道府県知事は、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認めるときは、所有者・管理者・占有者に対して、擁壁または排水施設の設置または改造等の防災上必要な措置をとることを勧告することができます。
- ③ さらに、都道府県知事は、擁壁や排水施設が不完全なため災害が発生するおそれ大きいと認められる場合は、所有者・管理者・占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁または排水施設の設置等を行うよう命ずることもできます。

論点の確認と
知識の定着を

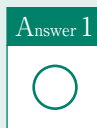


問題を解いてみよう！

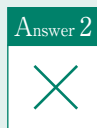
【Q1】 宅地造成工事規制区域内において、宅地を宅地以外の土地にするために行われる切土であって、当該切土をする土地の面積が600㎡で、かつ、高さ3mの崖を生ずることとなるものに関する工事については、都道府県知事の許可は必要ない。(H26 問19)

【Q2】 宅地造成工事規制区域内の宅地において、地表水等を排除するための排水施設の除却工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合を除き、工事に着手する日までにその旨を都道府県知事に届け出なければならない。(H22 問20)

👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞



【解説】 造成後に宅地となる場合にだけ許可の対象となります。「宅地以外→宅地」「宅地→宅地」とする造成工事は許可の対象ですが、「宅地→宅地以外」「宅地以外→宅地以外」の場合は許可不要です。



【解説】 規制区域内で排水施設の除却工事を行おうとする者は、工事に着手する日の「14日前」までに、その旨を都道府県知事に届け出なければなりません。

不動産テック時代の到来

進む！業界の

IT化

Vol.32

ChatGPT開発者の野望と 不動産ビジネス

本連載中に最も世間を騒がせたのは「ChatGPT」という人工知能(AI)で間違いないでしょう。読者の皆さんにも、すでに自身の仕事の補助として利用している人も多いと思います。今回はChatGPTの生みの親であるサム・アルトマン氏の野望と不動産ビジネスについてご紹介します。



■サム・アルトマンの興味の行方

「ChatGPT」を開発したAI研究企業「OpenAI」社を率いるサム・アルトマン氏。時の人と呼ぶにふさわしい注目の人物で、今年だけで複数回、来日しています。4月には岸田総理大臣とも面会し、日本にAI研究機関を作ることを示唆するなど、全国紙の一面をたびたび飾っています。

公表されているプロフィールによると、アルトマン氏はスタンフォード大学在学中に質問回答サイト「Loopt」を設立し、その後会社を売却。次に Y Combinator(YC)の代表に就任しました。YCはAirbnbなどを輩出したスタートアップ企業の支援組織です。

その後、YC代表を退任したアルトマン氏はOpenAI社の共同設立者となり、現在は同社のCEOを務めています。しかし、彼の興味はAIに留まることなく、もっと広い世界にあるようです。

■AI普及のために夢の電力を発明する

アルトマン氏はOpenAI社のCEOのほかに、核融合発電の研究企業であるヘリオン・エナジー社(米国・ワシントン州)の会長も務めています。ヘリオン・エナジー社は、水を燃料にした低コストでクリーンな電力生産を目指しており、今年5月には将来的なマイクロソフト社へのエネルギーの提供を発表し、世界中を驚かせました。これは2028年にも開始される予定ですが、一見、何の関連もないと思われるAIと新エネルギーに、アルトマン氏はどうのような関係を見出したのでしょうか。

将来、AIがさらに進化し、人間の補助的な役割だけにとどまらず、人間ができない領域にまで進出することになったとき、世界中で必要とされる電力が増大します。ただでさえ、現在は世界的に電力需給が逼迫ひっばくしており、家計における電力費

の負担は重く、多くの人を苦しめています。この先、進歩したAIの普及が電力に足を引っ張られることになるのは避けたい、という考えのもと、クリーンで安価なエネルギーの開発を進めているのです。

一方で、核融合はクリーンで持続可能なエネルギー源となる潜在能力を持つため、環境に配慮した不動産開発の需要が高まるなかで、この発明は不動産開発者にとって魅力的な特性ともいえるでしょう。

ちなみに、核融合にいたる緻密なシミュレーションにもAIをフル活用しているといわれています。

■ブロックチェーン技術にも投資

アルトマン氏が取り組む“世界を変える技術革新”はもう1つあります。ブロックチェーン技術を使ったデジタルIDプラットフォーム「ワールドコイン」です。これは、目の虹彩を使って、ネットなどのデジタル上で個人の安全な識別コードを作成



ヘリオン・エナジー社のクリーンで持続可能なエネルギー源が使われるまちのイメージ。

出典: HelionのYouTubeチャンネルより

し、それをブロックチェーン上に保存しようとするプロジェクトです。

簡単にいうと、偽造される心配がなく、なおかつ手間のかからない方法で、自分自身を証明できる手段を生みだそうとする試みです。

■不動産ビジネスへの応用

これは不動産ビジネスにも大いに関連がある技術革新といえます。ブロックチェーン技術によって取引の透明性と効率性が向上すれば、不動産取引における契約書の作成や署名、所有権の移転などのプロセスもデジタル化し、自動化することが可能になります。これにより、取引にかかっていた時間とコストが大幅に削減されることになるでしょう。

また、不動産の分散型所有権も可能になります。暗号資産とブロックチェーンを使用して不動産の所有権をトークン化し、それを分散型の形で所有することで、投資家は不動産の一部を所有することが可能になり、不動産投資をすることが簡単になります。ブロックチェーン技術に国境はありませんので、世界中から投資を募ることができます。不動産市場には、これまで以上にたくさんの資産が集まってくる可能性があるでしょう。

さらに、ブロックチェーン技術は、その性質上、改ざんがほぼ不可能であるため、不動産取引における信頼性とセキュリティを向上させることができます。こういった技術が一

般的になれば、地面師詐欺なども不可能になるかもしれません。このように、一見、関係がないと思われる技術革新が、実は相互に大きく影響を与えあっていて、それが不動産ビジネスにも大きく関連していることは、いまや珍しくありません。

不動産テックは、いわゆる不動産管理会社や仲介会社らに向けたビジネスの効率化につながるものとしてスタートしました。しかし、ここ数年は、人々の生活のあり方から働き方までを含めて、革新しようとする動きが出てきています。本連載でも引き続き、ChatGPTを開発したアルトマン氏と同じく、壮大に未来を構想するサービスを紹介していきます。

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.55

売買重要事項の調査説明 ～法令調査編②～

都市計画街路等の関係法令の調べ方

都市計画街路等の関係法令について、顧客に説明すべき事項、法令の適用対象、そして許可の基準などについて、効率的に情報を集める必要があります。しかし、実務の場所では取り扱いが煩雑なため、調査の仕方がわかりにくいのが実情です。

本節では、都市計画街路等の関係法令を中心に調査の仕方について述べます。

都市計画街路の説明を怠ったら？

こんな事件がありました。

「買主は、永住する居宅の敷地として使用する目的で、そのことを表示して売主から買い受けたのであるが、本件土地の約8割が東京都市計画街路補助第54号の境界内に存するというのである。かかる事実関係のもとにおいては、本件土地が東京都市計画事業として施行される道路敷地に該当し、同地上に建物を建築しても、早晚その実施により建物の全部または一部を撤去しなければならない事情があるため、契約の目的を達することができないのであるから、本件土地に瑕疵があるものとした原判決の判断は正当であり、所論違法は存しない」(昭和41年4月14日最高裁)。

これは、都市計画街路の計画内容の説明をしなかったために起きた損害賠償の事件です。

計画街路内における建築行為の許可申請書の取得

都市計画街路や都市計画公園などが取引対象敷地に含まれている場合は、その名称、計画幅員、事業実施予定の有無、事業完了予定年月日などの聞き取り事項は、必須の調査項目です。

「都市計画施設の区域または市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない」(都市計画法第53条)として、許可が必要になるため、「法53条許可申請書」を取得します。

建築行為の許可基準の概要

建築物の建築の際に、許可基準として、「当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、または除却することができるものであると認められること」(法第54条)が都市

計画法において定められています。

イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。

そのほか、市区町村によっては、「高さを12m以下とする」「階数が3以下で、かつ、地下を有しないもの」など、それぞれ異なった定めをしているところもありますので、担当課では、必ず、許可基準の内容を確認して、顧客に説明できるようにすることが大切です。

計画決定での建築規制の概要

都市計画施設の計画決定の段階では、建ぺい率や容積率算出の敷地の範囲は、従来どおり、敷地全体を対象として確認申請ができます。また、斜線制限は既存道路においての適用となります。ただし、都市計画施設の区域内において、建築物の建

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8月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 asatte
	札幌市	株式会社 アルコイリス
	札幌市	エイチディープラス 株式会社
	札幌市	株式会社 EON
	札幌市	合同会社 才光
	札幌市	株式会社 サウジャナ
	河東郡	土幌宅建
	札幌市	株式会社 TGS
	小樽市	プレイス 株式会社
	岩手県	盛岡市
宮城県	仙台市	株式会社 アルファブレインジャパン
	仙台市	株式会社 不動産の大江
	石巻市	株式会社 まるふく不動産
秋田県	秋田市	株式会社 ノーベル不動産
	大崎市	株式会社 ミライズ不動産
福島県	郡山市	株式会社 日建コーポレーション
	福島市	株式会社 プライマリー
	郡山市	株式会社 レイズ不動産
茨城県	鉾田市	フロリッシュ
	つくば市	ランドパーク 株式会社
栃木県	鹿沼市	株式会社 洋館家本店
群馬県	高崎市	株式会社 アーク不動産
	高崎市	株式会社 泉ビル
埼玉県	所沢市	アライアンス 株式会社
	さいたま市	大竹商店
	狭山市	株式会社 XK徒
	志木市	株式会社 住宅マスター
	上尾市	スマイノコト 株式会社
	上尾市	ハイスマ不動産 株式会社
	春日部市	ハウスサポート 合同会社
	本庄市	扶桑園ホームズ 合同会社
	さいたま市	株式会社 未来ハウス
	川口市	株式会社 LeGAME
千葉県	千葉市	ARES Property 株式会社
	山武市	株式会社 イエカツ
	八街市	株式会社 いはら
	浦安市	MJS ASSETMANAGEMENT 株式会社
	君津市	カモンエステート 株式会社
	市原市	ホームサービス 株式会社
	茂原市	松鶴不動産・行政書士事務所
	中央区	株式会社 ARK PLAN
	港区	株式会社 アーバンデベロップメント
	渋谷区	株式会社 Accompre
千代田区	株式会社 アセット市ヶ谷	
港区	アビー・ロード 株式会社	
渋谷区	株式会社 アブライド	
江東区	株式会社 And rings	
葛飾区	株式会社 E-STYLE	
葛飾区	一番不動産 株式会社	
大田区	株式会社 ウイナ・コーポレーション	
大田区	内海ホールディングス 株式会社	
新宿区	株式会社 ウルトチ	
新宿区	株式会社 エージェント・ワン	
豊島区	SHK 株式会社	
港区	株式会社 XMIRACLES	
新宿区	株式会社 FJネクストレジデンシャル	
豊島区	株式会社 エプラスワールド	
世田谷区	株式会社 オークラテラス	
荒川区	オーシャンホームサービス 株式会社	
大田区	オラムシステム 株式会社	
台東区	株式会社 オリソボス	
港区	株式会社 カタロク	
港区	株式会社 kanroku	
港区	グローシップ・パートナーズ 株式会社	
文京区	株式会社 KMプランナー	
千代田区	株式会社 KMY	
新宿区	弘誠 株式会社	
千代田区	株式会社 コーユー開発	
品川区	小金財産 株式会社	
渋谷区	コロンビア・アセットマネジメント 株式会社	
中野区	株式会社 CIRCUS	
新宿区	株式会社 THEグローバル社	
豊島区	サステナース 株式会社	
千代田区	株式会社 サムライホールディングス	
渋谷区	株式会社 シーラアセットマネジメント	
港区	JNT 合同会社	
葛飾区	株式会社 ジェイ・フィールド	
新宿区	株式会社 J-DAY	

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	国分寺市	株式会社 ジェノ
	中央区	株式会社 ジャパンフーズシステム
	港区	常陽エンジニアリング 株式会社
	渋谷区	株式会社 シンエイパートナー
	新宿区	JIN Property Partners
	港区	株式会社 ストリーム
	新宿区	株式会社 スプートニク
	葛飾区	株式会社 SUMICA
	荒川区	株式会社 清雲商事
	新宿区	株式会社 太正RISOU HOUSE不動産
	渋谷区	株式会社 タイタンスコーポレーション
	中央区	TIG Properties 株式会社
	江月川区	D-LINK 株式会社
	品川区	テックプロパティジャパン 株式会社
	新宿区	ティディバ 合同会社
	新宿区	株式会社 店舗高値買取センター
	世田谷区	株式会社 東京マイホーム情報プラス
	台東区	東和不動産 株式会社
	葛飾区	共学都市開発 株式会社
	中央区	株式会社 トリジャークエスト
	千代田区	なないち不動産 株式会社
	世田谷区	株式会社 信之
	渋谷区	合同会社 ハウスリンク
	荒川区	パソナ不動産 株式会社
	渋谷区	合同会社 HANAGUMI
	中央区	株式会社 hamacho hills
	中野区	株式会社 Piece
	八王子市	株式会社 陽だまりの工務店
	台東区	Himalaya Japan 株式会社
	練馬区	フルマライト 株式会社
	渋谷区	株式会社 フィデス
	港区	株式会社 フォーパートナーズ
	新宿区	株式会社 FoashiP
	新宿区	ポート 株式会社
	多摩市	株式会社 マイエリア
	新宿区	株式会社 Mapフィナンシャル
	北区	株式会社 みやげん
	大田区	株式会社 ミレイホーム
	台東区	武茂不動産
	千代田区	株式会社 ゆずはる不動産
新宿区	株式会社 よりぞい不動産	
港区	ラ・フォンテ・クレアール 株式会社	
中央区	株式会社 ランドクリエイト	
港区	LEAP&DESIGNS 株式会社	
世田谷区	リノア 株式会社	
港区	株式会社 令和住販	
渋谷区	株式会社 RainbowSky	
渋谷区	合同会社 レッドウルフ	
千代田区	LEVECHYファンド3号 合同会社	
台東区	株式会社 YAKホールディングス	
目黒区	株式会社 YGMプロパティーズ	
神奈川県	横浜市	ITO 株式会社
	川崎市	株式会社 アイル
	横浜市	株式会社 うさぎや
	横浜市	株式会社 クラルレ
	小田原市	株式会社 KTR
	横浜市	株式会社 すみれホーム
	川崎市	株式会社 TRYestate
	小田原市	ハマー建設 株式会社
	横浜市	株式会社 ヒトリクス
	小田原市	株式会社 マッキーホーム
新潟県	横浜市	リード 株式会社
	川崎市	株式会社 FIREAL
	横浜市	株式会社 ワイズ
	新潟市	Re On 株式会社
富山県	長岡市	株式会社 わかほ不動産
	富山市	エッジモメント 株式会社
	射水市	株式会社 タンテクノコーポレーション
石川県	金沢市	株式会社 一家
	金沢市	サンライズ不動産 株式会社
長野県	安曇野市	M10不動産
	諏訪郡	株式会社 WORKS
静岡県	浜松市	エムビイシティ土地建物
	浜松市	リタ・セ・フュージョン 株式会社
	静岡市	株式会社 LOBB' S
愛知県	稲沢市	株式会社 椿ホームズ
	豊橋市	ナチュラルホーム 株式会社
	小牧市	株式会社 Bells

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	桑名市	株式会社 ニッケン工業
	津市	株式会社 高商
滋賀県	栗東市	株式会社 ティティファーム 株式会社
	京都市	セカンドホーム 株式会社
大阪府	京都市	株式会社 WAZA
	柏原市	青松建設 株式会社
	大阪市	株式会社 APLUS
	大阪市	株式会社 アントクエステート
	大阪市	e-place 株式会社
	豊原川市	株式会社 一和
	大阪市	上汐地所 株式会社
	大阪市	株式会社 AMIエステート
	大阪市	合同会社 SH-Wオフィス
	大阪市	合同会社 FKD
	大阪市	株式会社 エムズプランニング
	大阪市	株式会社 エンリッチ
	吹田市	株式会社 オーエムエステート
	大阪市	厚徳商事 株式会社
	大阪市	株式会社 シールド
	大阪市	住宅情報サービス
	大阪市	松栄エンジ 株式会社
	大阪市	SoZo 株式会社
	大阪市	株式会社 tetote
	大阪市	株式会社 真の家
	大阪市	日商メディカル 株式会社
	大阪市	株式会社 プレジャースタイル
	大阪市	北陽スタート 株式会社
	大阪市	合同会社 MAK
	泉北郡	株式会社 More T
	豊原川市	株式会社 森本ハウジング
	大阪市	有誠リアルティ・ハウスマネジメント 株式会社
	羽曳野市	株式会社 Lionel
	大阪市	リハティ 株式会社
	池田市	株式会社 ワイズプラン
堺市	株式会社 渡也建設	
大阪市	株式会社 WAONAS	
兵庫県	明石市	アスシア不動産販売 株式会社
	西宮市	株式会社 カイトホーム
	神戸市	スカイシーハウス 株式会社
	神戸市	株式会社 SuMirai
	宝塚市	株式会社 宝塚ライフケア
	尼崎市	株式会社 プラウドワークス
	神戸市	ホワイト・システム 株式会社
	たつの市	株式会社 リベロ
	桜井市	株式会社 ヴィーヴル
	和歌山県	和歌山市
岡山県	赤磐市	株式会社 イチマルホーム
	福山市	アルカナハウス 株式会社
広島県	広島市	株式会社 エヌエスホーム
	廿日市	株式会社 ケイスタイル
	安芸郡	コーチャフル
	広島市	株式会社 golden
広島市	麗和レジデンス 株式会社	
山口県	柳井市	株式会社 伸合
	徳島県	徳島市
香川県	三豊市	和不動産
	松山市	株式会社 Compass
	松山市	桃花不動産 株式会社
	松山市	株式会社 HIKARIエステート
	松山市	ユーキ・コンサルディング 株式会社
高知県	高知市	いえらぼ
	福岡県	糟屋郡
佐賀県	福岡市	株式会社 ドルジ
	小城市	SAKURAエステート
熊本県	杵臼郡	株式会社 創立
	佐賀市	株式会社 みらい都市開発
宮崎県	熊本市	株式会社 ライトワーククリエイト
	宮崎県	山梨不動産
鹿児島県	種子島中央	種子島中央不動産
	沖繩県	沖繩市
沖縄県	那覇市	株式会社 干支
	うるま市	株式会社 パインリビング
	沖繩市	株式会社 PROP
	糸満市	株式会社 リノブラ不動産
	沖繩市	フライム 株式会社
宜野湾市	プレイス 株式会社	
那覇市	豊華 株式会社	

8月末正会員: 35,678 従たる事務所: 4,172

愛媛県本部

REPORT

「第60回定時総会」を開催

令和5年5月17日(水)、愛媛県本部では、松山市中心部にあるANAクラウンプラザホテル松山において「第60回定時総会」を開催しました。今年、愛媛県本部は60周年を迎えた記念の年であり、また、役員選挙の年でもあったことから大いに盛りあがりました。

当日は総会に先立ち、第35回暴力団等対策協議会の総会が開催され、愛媛県警察本部 刑事部組織犯罪対策課 暴力団排除対策室 鷹羽優室長(課長補佐)をお招きして「暴力団の現状と対策について」講演を行っていただきました。その後、暴力団等対策協議会会長:上谷進本部長が暴力団排除宣言を行い、全日・保証・TRA・日政連の総会が順次開催されました。昨年はリアル総会と並行して無料のインターネットを使ったハイブリット参加型バーチャル総会を実施しましたが、本年は新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行後の開催であったことなどから、通常どおり実施し、73名の会員が参加しました。

その後の懇親会は、75名の方々が出席しました。その際、75歳定年制により退任される近藤陽一郎副本部長、伊井野巽理事の両氏に対して、県本部から感謝の気持ちを込めて、ささやかな記念品と花束が贈呈されました。



上谷本部長(定時総会:挨拶)



定時総会風景



愛媛県警察本部組織犯罪対策課 鷹羽優課長補佐



愛媛県知事代理 愛媛県参与 岸本憲彦氏



松山市長代理 副市長 藤田仁氏



新理事(左より:兼頭毅、遠山祥介、畑中貴博、岡村美鈴、矢野陽子、阿部一太)



懇親会風景(秋山理事長挨拶)



退任される理事挨拶:伊井野巽氏(左)、近藤陽一郎氏(右)

REPORT

「令和5年度四国地区協議会役員総会」を開催

令和5年5月25日(木)、JRホテルクレメント徳島において令和5年度役員総会を開催しました。

当日は、四国4県の本部長、副本部長、監事、事務局職員が徳島に集まり、令和4年度四国地区協議会(全日・保証)事業活動報告、令和5・6年度の役員選任に関する審議が行われ、役員改選では、会長を徳島県本部長:米田久夫氏、副会長には愛媛県本部長:上谷進氏、香川県本部長:鈴木誠司氏、

高知県本部長:中澤正志氏を選出。監事は香川県本部理事:寒川剛氏、高知県本部理事:松岡剛司氏、総本部保証第26期監事候補者には愛媛県本部副本部長:川添紀明氏、総本部TRA第3期監事候補者に愛媛県本部副本部長:京河一臣氏を選出しました。

その後、場所を最上階の宴会場に移動して懇親会が開催されました。



役員総会風景



上谷進:愛媛県本部長・四国地区協議会副会長



懇親会風景(左より:米田 徳島県本部長・上谷 愛媛県本部長・中澤 高知県本部長・山下 前会長・鈴木 香川県本部長)



懇親会会場より徳島市内を望む

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
栃木県
宇都宮市



！協会からのお知らせ Information

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、一部の本部を除いて同年10月より電子申請に移行します。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。

※移行時期は所属地方本部ごとに異なりますので、[こちら](#) (右のQRコード) 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[移行済み地方本部のみ](#))



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



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



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10月号
令和5年10月15日発行

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、組み合わせてもっと便利。
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。



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



法務・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりやすいトラブル
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・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
新に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令にも先取りしてお知らせします。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。



不動産営業の手引き
不動産営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!▶

