

11

NOVEMBER  
2023

[巻頭特集1]

## 47都道府県の主要都市にて開催！ 全国三斉不動産無料相談会

[特集2]  
2024年1月いよいよ義務化  
「改正電子帳簿保存法」  
3種のポイント解説

[特集3]  
マンションの空き駐車場問題を  
居住者専用の  
カーシェアで解決

[相続相談]  
親の土地に家を建てて  
親と同居したら特別受益？

[労務相談]  
試用期間中の  
解雇・本採用拒否は  
容易にできるのか



# 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]



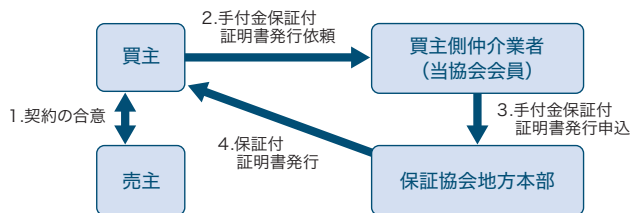
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ!
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



## 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5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	20,000,000円
認証	2社	2件	8,500,000円
否決	1社	1件	
保留	1社	1件	
令和5年度認証累計	10社	11件	39,620,000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

## トウホクノウサギ

東北地方と本州の日本海側に生息しているノウサギで、冬になると耳の先と目以外は真っ白に変わる。野生下では常に天敵に狙われているため、とても用心深い。敵の存在をキャッチする大きな耳や360度の視野を持つ眼、そして強靱な跳躍力を生む長い足など、逃げるために進化を遂げたようなウサギである。

02 保証のお知らせ

### 特集 1

04 47都道府県の主要都市にて開催!  
全国一斉不動産無料相談会

### 特集 2

08 2024年1月いよいよ義務化  
「改正電子帳簿保存法」3種のポイント解説

### 特集 3

10 マンションの空き駐車場問題を  
居住者専用のカーシェアで解決

### 不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 売買契約締結後、決済前に、  
売主が死亡した場合の取扱い  
弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 建物の不具合と賃借人による賃料の不払い  
弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 親の土地に家を建てて親と同居したら特別受益?  
税理士 村岡 清樹

<賃貸管理ビジネス>

18 従業員のモチベーションアップは  
「小さな成功体験」の積み上げから  
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 試用期間中の解雇・本採用拒否は容易にできるのか  
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 権利関係 民法(代理)  
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 無免許者の宅地建物取引の媒介を行い  
幫助罪が認定されたトラブル  
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 建築基準法上の該当道路の調べ方  
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  
31 協会からのお知らせ

特別レポート

10月1日は  
「全日の日」!

47都道府県の主要都市にて開催!

# 全国一斉 不動産無料相談会

公益社団法人 全日本不動産協会は、9月22日から10月8日にかけて、全国47都道府県の主要都市で不動産無料相談会を実施しました。昨年につき、一般消費者に身近に感じてもらえるよう、駅前広場や市・区役所、ショッピングモール内などの人通りのある場所を厳選してブースを設営。秋空のもと、多くの人々が相談に訪れました。



港区役所 1階ロビー (東京都本部)



大田区役所 2階会議室 (東京都本部)

## 全国91カ所に相談会場を設置

今年の「全国一斉不動産無料相談会」は、北海道4カ所、東北8カ所、埼玉5カ所、東京22カ所、神奈川5カ所、茨城・栃木・群馬・千葉の4県で8カ所、中部エリア11カ所、近畿9カ所、中国5カ所、四国5カ所、九州・沖縄9カ所と、昨年より7会場多い91の会場で実施しました。

この無料相談事業は、公益事業として不動産知識の普及と安全な取引を推進することを目的に開催しています。また、協会設立日の10月1日を「全日の日」と認定し、その前後に開催することで、多くの一般消費者に身近な相談場所として周知し、利用してもらうことを目指しています。

以前は地方本部単位で無料相談会を開催していましたが、2018年からは国土交通省と各自治体の後援を受け、全国一斉の実施となりました。2020・21年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で中止となりましたが、2022年から感染防止策を講じて再開しました。

無料相談会では、各地方本部に所属する宅地建物取引士に加え、弁護士や税理士、不動産鑑定士、建築士など、不動産取引の実務に携わっている資格者が、それぞれの相談に対応。まずは受付で相談の概要をヒアリングし、内容に合わせて専門窓口を引き継ぎます。各会場では、居住支援等に関するパンフレットや協会オリジナルグッズなどを配布し、不動産関連情報や協会活動のPRにも取り組みました。



金沢市役所 エントランスホール (石川県本部)



JRゲートタワー イベントスペース (愛知県本部)



フジグラン松山 3階ギャラリー (愛媛県本部)

## 「タワマン節税封じ」の話題など 時勢のニュースに関連する相談も

東京都本部の新宿駅西口広場に設置した会場は、世界有数のターミナル駅の構内という立地から、開始前からたくさんの方が会場前を行き交っていました。そんななか、声かけやティッシュ配りで積極的なPR活動を実施。その甲斐あってたくさんの相談者が訪れました。昼過ぎには吉住新宿区長も激励に駆け付け、現場の士気はますます高まりました。

大田区役所会場では、開始時間前から待機する相談者もい

ました。相談内容は相続に関するものが多く、たとえば60代の女性からは、「田舎にある親の生家を長い間放置していたが、自分も高齢になったためそろそろ処分したい。売却するにはどんなことに注意すればいいのか」といった内容が寄せられました。また40代の女性は「1年ほど前に兄と共同で一軒家を相続したが売却したい。現在兄の息子が住んでいるが、兄ともめないように進めるにはどうしたらいいか」と具体的な方法を相談。これに対して相談員は3つのパターンを提示し、それぞれの注意点まで丁寧に解説しました。

港区役所会場では、「節税のためにタワマンを購入し



アスティ 45 イベントスペース (北海道本部)



青森市役所駅前庁舎 駅前スクエア (青森県本部)



千葉県庁本庁舎 1階県民ホール (千葉県本部)



NEXT21 1階「アトリウム」(新潟県本部)



ラブリーパートナーエルパ (福岡県本部)



フレスポジャングルパーク (鹿児島県本部)

たが、来年から節税封じの対策が講じられる。どうしたらいいの  
か」といったタイムリーな相談が寄せられました。その他、「隣家  
の物置が自分の土地に建っている」「借地権を持っている土地  
が再開発地域になった」「借地にホテルを建設したい」「相続登  
記の方法が知りたい」など相談は多方面に及びました。

また、神奈川県本部の武蔵溝ノ口駅の会場では、「兄弟から  
1棟アパートを受け継いだが、入居者のなかに賃貸借契約を結  
んでいない人がいる。このままで大丈夫か」と契約に関する相  
談もありました。

いずれの会場でも、1時間近く話し込む相談者が多くみら  
れ、相談員たちはその1人ひとりの話に真剣に耳を傾け、親身  
になってアドバイスを行いました。

### 限られた時間のなかで ベストな解決策を提案

関西地区では、大阪府本部で4会場、滋賀県・京都府・奈良

県・和歌山県・兵庫県本部で各1会場の計9会場で開催。

大阪府本部無料相談委員会委員長の大山氏は、「不動産価  
格の高騰で、空き家や相続に関する税金についての相談が増え  
ている。多くの人が身近な問題として不動産に関する悩みを抱  
えている現状を、相談をとおして改めて実感した。その解決に向  
け、少しでもアドバイスできればと思う」と意欲を示しました。

また、大阪あべの新宿ごちそう  
ビル前広場で相談員を担当

した、なにわ南支部無料

相談委員長の北氏は、

「人の移動はコロナ前

の状況に近づいてい

る。不動産取引もしか

り。相談内容も多種多

様。以前のような非対面の

オンライン相談ではなく、相談



協会オリジナルグッズ  
(内容は会場ごとに異なります)



前橋市中央公民館(前橋プラザ元気21)5階  
(群馬県本部)



新宿駅西口広場イベントコーナー  
(東京都本部)



JR南武線 武蔵溝ノ口駅南北自由通路  
(神奈川県本部)



甲府市役所 市民コミュニティホール  
(山梨県本部)



ゼスト御池御幸町広場(京都府本部)



和歌山県JAビル1階 アグリテラス  
(和歌山県本部)



杜の街グレースオフィススクエア1階(岡山県本部)



ちより街テラス 3階(高知県本部)



下通アーケード ココサ前(熊本県本部)

者が足を運んで相談員と対面して話すことで、信頼関係が構築でき、結果、解決策が見つかるのではないかと。限られた時間内で相談者にとって最適な解決策を提案したい」と話しました。

他方、滋賀県本部の赤尾副本部長は「コロナ禍で生まれた変化に不動産業界も大きな影響を受け、相談内容も多岐にわ

たっている。売買や賃貸、空き家に加え、相続や『終活』についての相談も見受けられた。住まいを見直す人が増えてきた感もある。相談会を通じて情報収集し、相談者の悩みを解消するきっかけにしたい」と述べました。



イオンモール大日 (大阪府本部)



大阪あべの新宿ごちそうビル前広場 (大阪府本部)



キラリエ草津 (草津市立市民総合交流センター) (滋賀県本部)

### ◆地方本部別会場一覧

No	地方本部	開催地区	開催場所
1	北海道	倶知安町	倶知安商工会議所
2		北見市	まちきた大通ビル
3		函館市	ポールスターショッピングセンター 1階イベントスペース
4		札幌市	アスティ 45 イベントスペース
5	青森県	青森市	青森市役所駅前庁舎 駅前スクエア
6	岩手県	盛岡市	いわて県民情報交流センター「アイーナ」アイーナスタジオ
7	宮城県	仙台市	JR東日本仙台支社仙台駅 2階ステンドグラス脇 イベントスペース
8	秋田県	秋田市	秋田拠点センターアルヴェ 2階多目的ホール
9	山形県	山形市	やましん住宅展示場 ハウジングプラザ平清水 (内センターハウス)
10		鶴岡市	鶴岡市勤労者会館第三研修室
11		米沢市	米沢市すこやかセンター 第1会議室
12	福島県	郡山市	イトーヨーカドー郡山店
13	茨城県	水戸市	茨城県開発公社ビル 1階 中会議室
14	栃木県	宇都宮市	アピタ宇都宮店
15	群馬県	前橋市	前橋市中央公民館 (前橋プラザ元気21) 5階 505学習室
16	埼玉県	さいたま市	さいたま市役所1階
17		加須市	加須市商工会館
18		坂戸市	東武東上線坂戸駅南北自由通路
19		春日部市	春日部市役所 1階市民ホール
20		朝霞市	朝霞市役所 3階
21	千葉県	千葉市	千葉県庁本庁舎 1階県民ホール
22		市川市	JR市川駅構内
23		千葉市	JR千葉駅中央改札口前
24		八千代市	京成勝田駅改札前
25		木更津市	イオン木更津朝日1階フードコートイベントスペース (2階木更津市役所)
26	東京都	千代田区	東京交通会館 1階イベントスペース
27		中央区	日本橋プラザ 南テラス
28		荒川区	荒川河川敷「虹の広場」A-Festa会場
29		江戸川区	江戸川区総合区民ホール (タワーホール船堀) 1階ロビー
30		墨田区	アルカキット前広場
31		港区	港区役所 1階ロビー
32		世田谷区	三茶しゃれなード
33		品川区	品川区役所3階ロビー
34		大田区	大田区役所2階会議室
35		目黒区	中目黒GTプラザホール 地下1階
36		新宿区	新宿駅西口広場イベントコーナー
37		渋谷区	渋谷ヒカリエ 1階エントランス前
38		豊島区	メトロポリタンプラザビル1階 自由通路
39		北区	北区役所第一庁舎1階ロビー
40		練馬区	練馬区役所1階アトリウム
41		立川市	立川タクロス1階窓口サービスセンター (個室2)
42		国分寺市	国分寺駅北口前広場
43		武蔵野市	コピス吉祥寺デッキ
44		青梅市	青梅市役所201・202・203会議室
45		あきる野市	あきる野市役所1階コミュニティホール
46		八王子市	八王子駅前南口総合事務所 (サザンスカイトワー 4階)

No	地方本部	開催地区	開催場所
47	東京都	町田市	ぼっぼ町田
48	神奈川県	横浜市	横浜そごう地下2階 新都市プラザ
49		横須賀市	横須賀市役所1号館3階 第3会議室
50		川崎市	JR南武線 武蔵溝ノ口駅南北自由通路
51		藤沢市	辻堂駅通路
52		相模原市	小田急相模大野駅 ペDESTリアンデッキ
53	山梨県	甲府市	甲府市役所 市民コミュニティホール
54	新潟県	新潟市	NEXT21 1階「アトリウム」
55	富山県	富山市	富山県民会館502号室
56	石川県	金沢市	金沢市役所 エントランスホール
57	福井県	福井市	ラブリートナーエルバ
58	長野県	松本市	信毎メディアガーデン
59	岐阜県	岐阜市	岐阜市役所
60		可児市	可児市役所
61	静岡県	静岡市	JR静岡駅ビル パルシェ会議室
62	愛知県	名古屋市	JRゲートタワー イベントスペース
63	三重県	四日市市	トナリエ四日市
64	滋賀県	草津市	キラリエ草津 (草津市立市民総合交流センター)
65	京都府	京都市	ゼスト御池御幸町広場
66	大阪府	守口市	イオンモール大日
67		大阪市	JR天満駅前 三角地帯
68		大阪市	大阪あべの新宿ごちそうビル前広場
69		豊中市	豊中市役所 第2庁舎1階ロビー
70	兵庫県	神戸市	中央区文化センター 1111会議室
71	奈良県	大和郡山市	やまと郡山城ホール 1階「展示室」
72	和歌山県	和歌山市	和歌山県JAビル1階 アグリテラス
73	鳥取県	米子市	米子市文化ホール
74	島根県	松江市	松江テルサ 1階フロア
75	岡山県	岡山市	杜の街グレースオフィススクエア1階
76	広島県	広島市	紙屋町シャレオ中央広場
77	山口県	山陽小野田市	おのだサンパーク2階「大催事場」
78	徳島県	板野郡	ゆめタウン徳島 1階 セントラルコート
79	香川県	高松市	イオンモール高松
80	愛媛県	松山市	フジグラン松山 3階ギャラリー
81		西条市	西条市市民活動支援センター (1階会議室A)
82	高知県	高知市	ちより街テラス 3階
83	福岡県	福岡市	福岡県本部 事務局
84		北九州市	リバーウォーク北九州 (エナジーコート)
85	佐賀県	佐賀市	佐賀市役所 2-1会議室
86	長崎県	長崎市	出島メッセ長崎
87	熊本県	熊本市	下通アーケード ココサ前
88	大分県	大分市	JRおおいたシティ タイムズスクエア
89	宮崎県	宮崎市	宮崎山形屋 四季ふれあいモール
90	鹿児島県	鹿児島市	フレスポジャングルパーク
91	沖縄県	那覇市	沖縄タイムス本社ビル 1階エントランス

## 2024年1月いよいよ義務化

# 『改正電子帳簿保存法』3種のポイント解説

私たちの生活のあらゆる場面でデジタル化(電子データ化)が進んでいます  
が、これまでは、デジタル化といっても「コンピューターを使うことができる(デ  
ジタル化できる)」というものでした。

しかし、令和5(2023)年度税制改正により、令和6(2024)年1月に義務化  
される電子取引情報のデータ保存は、データでやり取りしていたもの<sup>※1</sup>に関し  
ては、「電子取引データを保存しなければならない」というものになります。

本稿では、義務化される電子取引データを含めた電子帳簿保存法の3種類  
について、ポイントを解説します。 <sup>※1</sup> 注文書・契約書・送り状・領収書・見積書・請求書など。



執筆

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

### 電子帳簿保存法とは何か

電子帳簿保存法(電子計算機を使用  
して作成する国税関係帳簿書類の保存  
方法等の特例に関する法律)は、税法で  
保存が義務づけられている帳簿書類の  
電子データ(電磁的記録)による保存に  
ついて定めた法律です。

電子帳簿保存法には、電磁的記録に  
ついて、3種類の保存方法が定められて  
います(図表1)。

#### ①電子帳簿等保存

自ら電子データで作成した帳簿・書  
類を電子データのまま保存する方法。  
会計ソフトやエクセルなどの表計算ソ  
フトで最初から一貫して電子データで  
作成した帳簿や決算書類などを作成  
し、保存するケースです。

#### ②スキャナ保存

紙で受領・作成した書類を画像  
データとしてスキャニングして保存す  
る方法。取引先から受領した請求書や

領収書や、自ら作成した請求書の控え  
などをスキャンして保存するケースです。

#### ③電子取引

取引情報を電子データのまま保存  
する方法。取引情報をメールに添付さ  
れた注文書や見積書のPDFを利用し  
て授受するようなケースです。

### 電子帳簿保存法の改正と 猶予期間

電子帳簿保存法は平成10(1998)年  
に制定された法律ですが、令和3  
(2021)年度の税制改正において、(A)  
電子データによる帳簿保存の要件が緩  
和された、(B)紙による帳簿保存が禁止  
されたという2点において、抜本的な見  
直しが行われました(令和4(2022)年1  
月1日施行)。このうち重要なのが、電子  
データで取引したものに関しては、(B)  
紙による帳簿保存が、基本的に禁止され  
たことです(図表1③)。電子的に授受し  
た取引情報に関しては、税法上義務づけ  
られる帳簿の保存を紙で行うことができ

なくなり、電子データによる保存が義務  
化されました。従前は、コンピューターを  
使って帳簿の一部に電子データを利用  
しながら、紙の帳簿も併用することがで  
きましたが、改正によって、電子データに  
統一し、一元的に管理をすることが必要  
になっています。

電子帳簿保存法の改正による電子取  
引についての電子データ保存は、令和5  
(2023)年12月31日までの間は、電子保  
存に対応できず、出力書面での提出等が  
できる場合は、経過措置として、出力書  
面での保存が認められていました。しか  
し、同日をもって経過措置期間は原則的  
に終了し、令和6(2024)年1月1日から  
は、義務化が始まります。

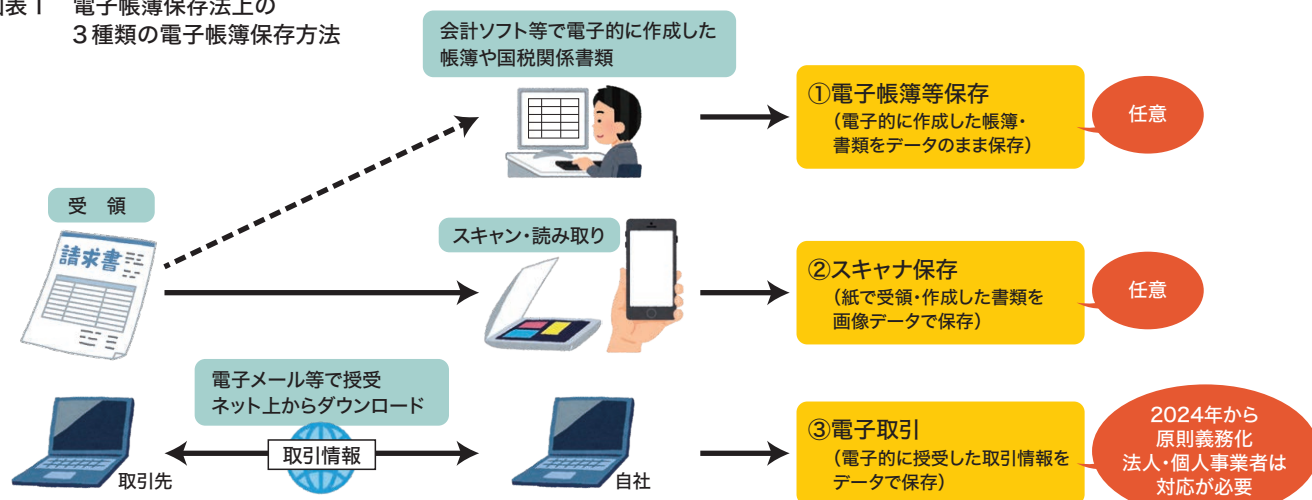
### 実務上の留意点

#### (1)適用対象

電子帳簿保存法の適用対象となるの  
は、税務関係の帳簿(仕訳帳、総勘定元  
帳など)、決算関係書類(貸借対照表、損



図表1 電子帳簿保存法上の  
3種類の電子帳簿保存方法



出典: 国税庁パンフレット「電子帳簿保存法が改正されました」より抜粋・編集

図表2 義務化対応の時系列

令和3(2021)年10月1日	インボイス登録申請書受付開始
令和4(2022)年1月1日	改正電子帳簿保存法施行
令和5(2023)年9月30日	インボイス登録申請書提出期限
令和5(2023)年10月1日	インボイス制度開始
令和5(2023)年12月31日	電子データ書面保存猶予措置終了
令和6(2024)年1月1日	電子取引データ保存義務化

益決算書など)、取引関係書類(見積書や契約書、領収書や請求書など)です。

売上傳票などの伝票類についてをみると、税務上の必要書類を補充するものと、事業者内部での決裁や整理のためのものがあります。このうち、事業者内部での決裁や整理のための伝票類は電子帳簿保存法の適用はありませんので、電子データとして保存しなくてもかまいません。ただし、税法上の必要書類の記載内容を補充するための伝票類には、電子帳簿保存法が適用され、電子データの保存が求められます。

## (2) スキャナ保存した請求書や領収証の取扱い

電子帳簿保存法によれば、一定の方法により<sup>※2</sup>、スキャナで請求書や領収証を電子データで取り込んでおけば、原本を破棄してもかまいません。日常的な業務の便宜や適正な業務の裏付けの確保などの観点から、各社において、適切なタイミングでこれらを破棄することができます。

<sup>※2</sup> スキャナ保存制度の保存要件には、可視性の確保、改ざん防止・検索機能の確保、事業者内ルールの確認などがあります。詳しくは国税庁パンフレット「はじめませんか、書類のスキャナ保存【令和6年1月以降用】」を参照ください。

## (3) 優良な電子帳簿

優良な電子帳簿とは、①訂正等の履歴が残る、②帳簿間で相互関連性がある、③検索機能がある、④モニター・説明書等を備え付けるなどの要件を満たした電子帳簿です。優良な電子帳簿を備え付けて電子データで保存している事業者は、届出書を提出すれば青色申告特別控除額について優遇措置を受けることができ、過少申告加算税<sup>※3</sup>についても軽減されます。

<sup>※3</sup> 申告税額が正しい額より少なかった場合に、本税に加算されて徴収される税金。

## (4) 不正への対応

一般に、税務調査時に申告内容の偽装や隠ぺいなど悪質なケースが見つかった場合には、重加算税として35%の割合で課税されますが、電子帳簿の不正については、これに加えて、さらに10%の加重

が行われます。不正に対する厳しい罰則も定められています。電子帳簿保存法では、コンピューターを利用した不正行為について、厳しい対応がなされます。

## まとめ

令和5(2023)年10月からはインボイス(適格請求書)制度が開始されています(図表2)。インボイスの電子データも、電子帳簿保存法に則ったシステムによる運用が求められます。不動産業者の企業活動にも次々に新しい仕組みが導入され、対応に追われていることと思いますが、円滑な日常業務のためには、新しい仕組みの理解が不可欠です。電子帳簿保存法について、電子帳簿の義務化に対応する適切な業務を構築していかなければなりません。

# マンションの空き駐車場問題を 居住者専用のカーシェアで解決

「所有」から「利用」するライフスタイルが主流の現在、カーシェア市場が2000年代に入り、急速に拡大しています。そんな中、新たなカーシェアサービスも登場。その一つが、大和ライフネクストが始めた居住者限定「ふらっとカーシェア」です。本特集では同サービスの内容を紹介すると共に、そもそもこの商材がなぜ誕生したのか。詳しく話を聞きました。

写真提供／大和ライフネクスト株式会社

## 車離れで浮上した 空き駐車場問題

かつては一家に一台は車を所有しているものでした。1住戸につき駐車場1区画を設けている分譲マンションも多く、その利用率もほぼ100%。駐車場に空きが出ることもありませんでした。

ところが近年、若者を中心に車離れが進んだこともあってマンションによっては駐車場に2〜3割の空きがあるといった状況になっています。

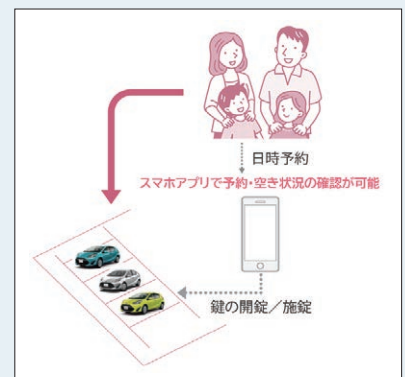
車離れの原因は様々。若者は経済的な理由と、そもそも車の所有欲がない、必要性を感じていない人が増えたということが挙げられます。一方、車の所有が当たり前だったシニア世代においても車離れが始まっています。高齢化によって運転免許を自主返納し、必然的に車を手放しているわけです。そして地球温暖化への意識の高まり。こうした流れを受けて急成長しているのがレンタカーやカーシェア市場。特にカーシェアは2011年あたりから認知度が高まるにつれ、利用者が徐々に増えています。

車離れによって浮上してきたのが空き駐車場問題です。とりわけマンションの多くは駐車場収入を管理費の一部として、修繕費用として積み立てたりしています。空き駐車場が多いとそれだけ駐車場収入が減り、管理費や修繕積立金も減ることになってしまいます。

マンションの空き駐車場問題にいち早く取り組んでいたのが不動産総合管理会社・大和ライフネクストです。2019年にまず空き駐車場の有効活用・収益化を目指し「不動産×モビリティ」プロジェクトを立ち上げました。そこから多くの事業者と対話を重ね、実証実験なども行い、21年10月に空き駐車場課題解決に特化した組織をマンション事業本部内に新設。同月から「駐車場サブリース」などモビリティサービスの提供を開始しています。

## 駐車場の有効活用として 「駐車場サブリース」を提供

このプロジェクトを立ち上げた経営企画室課長兼新規事業推進室担当課長の福田篤氏は5年前、異業種から同社



WEBで会員登録してスマホアプリをダウンロードで予約・解錠・施錠まで簡単操作できる「ふらっとカーシェア」。

へ入った転職組。お客様のニーズを汲み取るためにまずは現場を知りたいと考え、約2カ月間、同社が管理する分譲マンションの理事会や総会などに出席しました。

「たまたまかもしれませんが、行く先々で、機械式駐車場の経年劣化や空き駐車場をどうするのかを議論していました。それで調べてみると全国で弊社が管理するマンションの約3割が、駐車場の収支の損益が赤字でした。これは何とか解決する手立てが必要だと考え、19年にプロジェクトを立ち上げました」。福田氏たちはまず従量課金型の駐車場



予約時間にスマホアプリで車を解錠し利用開始。終了時間までに車両を所定の駐車区画に返却すればOK。



スマホアプリで空き状況をチェックし、希望の日時の予約。ガソリン代、保険料、車検代こみの月額額がうれしい。



車両はご家族、特に子育て世代を想定し、コンパクトクラスの車種を採用。

シェアリングサービスの実証実験を行いました。他社でも行っているサービスですが、空き駐車場を有効活用するには得策であると考えたからです。ところが「見知らぬ人が敷地内に入ってくるのはセキュリティ面で不安」「利用者たちのモラルも心配」という声がたくさん届きました。

「そこで21年10月から始めたのが『駐車場サブリース』。マンション敷地内の駐車場を当該物件の管理会社が借主となるサブリース方式で、駐車場を外部利用者に貸し出すサービスです。これなら管理もしっかりしていて安心。管理組合へ収益も還元できるシステムということで概ね好評でした」。

**居住者への付加価値を重視  
子育て世代にカーシェア提供**

ただ、「駐車場サブリース」はあくまで

管理組合向けのサービス。福田氏たちは不動産総合管理会社として、空き駐車場問題を解決するだけでなく、居住者にとって付加価値の高いサービスも提供したいと考え、試行錯誤を繰り返します。そんな中で誕生したのが「ふらっとカーシェア」。1台を特定の5世帯でシェアすることで高い利便性を確保しながら、おトクな月額定額制でご利用いただけるというサービスです。平日は乗り放題で土日祝日も月72時間まで利用可能としています。

「主なターゲットは“子育て世代”。子どもの送り迎えや買い物など、日常的な利用が想定される属性に照準を当てました」。

特筆すべきは周辺住民にも開放する「オープン型」ではなく、マンションの居住者のみが利用できる「クローズ型」にしたこと。これによってマンションのセ

キュリティが担保されます。

同サービスを開始するにあたり、21年11月から都内分譲マンション3棟で実証実験を行ったところ、「子どもの習い事の送り迎えなど日常遣いができて助かっている」「週末に郊外の大規模ショッピングモールへ行って買い物をするようになった。生活の行動範囲が一気に広まった」などといった感想が多かったそうです。

手応えを実感した福田氏たちは今年7月に同サービスをローンチしました。理事会での評価は高く、直近ですでに2棟で導入が決定しています。

今後も「ふらっとカーシェア」の導入を推進させていきながら、例えば、分譲マンション向けモビリティサービスのさらなる拡充を図るために、サービス開発や実証実験に取り組んでいく方針だと福田氏は語ります。

「解決策はまだまだあると思います。不動産管理会社が介在する意味があるサービスを今後も提供できたらと思っています。そのためにまずは、我々のお客様である居住者の声を聴くことをこれからも大切にしていきます」。

目の前の課題を解決するだけでなく、居住者の生活レベルを上げていきたい。その意識があるからこそ、居住者に刺さるカーシェアサービス「ふらっとカーシェア」を実現できたのでしょう。

	『ふらっとカーシェア』	一般的なカーシェア(従量課金型)
立地	マンションの駐車場	近隣の対応駐車場など
料金体制	月額定額制 利用頻度が「中～高」の場合にお得	従量課金制 利用頻度が「低」の場合にお得
利便性	1台あたりマンションに居住する「5世帯」のみ以下の条件で使用可 ①平日は使い放題 ②土日祝日は月72時間まで	基本的に誰でも利用可 (住居者以外も含めた不特定多数が利用) 1台あたりの利用者数が多く、エリアによっては希望日時に予約が取りにくい

一般的なカーシェアは従量課金制で利用頻度が「低い」場合の方が得。不特定多数が利用するため、希望日時に予約が取りづらい。一方「ふらっとカーシェア」は、月19800円の定額制で平日は使い放題、土日祝日は月72時間まで使用可能。1台あたり居住者かつ5世帯でシェア。同じマンションで暮らす者同士ということで最低限のマナー、モラルが担保されている。



# 法律 相談

Vol.91

## 売買契約締結後、決済前に、 売主が死亡した場合の取扱い

山下・渡辺法律事務所 弁護士 **渡辺 晋**

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



### Question



当社の仲介によって成立した不動産売買契約の売主が、契約後、決済前に死亡しました。遺言はなく、相続人はAとBの2人ですが、Bは売買に反対しています。

これから売買の仲介業務をどのように進めていったらよいのでしょうか。なお、売買契約では、売買代金の1割の手付が授受され、また手付解除の時期については、特約は設けられていません。

### Answer

売買契約における売主の地位は、売主の死亡によってA B両名が承継しています。買主が履行に着手するまでは、売主の地位を承継したA B両名は手付解除をすることができます。仲介業者としては、手付解除がなされれば契約解消に関する業務を行い、手付解除がなされなければ決済に向けた業務を行うこととなります。

#### 1. 相続の効力

さて、相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継し（民法896条本文）、売買契約における売主の地位も被相続人の財産に属する権利義務に含まれます。したがって、本件でも、売主の死亡によってAとBが共同で売主の地位につきます。

#### 2. 手付解除がなされた場合

売主が契約締結後に契約を解消する方法としては手付解除の方法があり、買主が売主に手付を交付していれば、売主は、買主が履行に着手するまでは、手付の倍額を現実に提供して、契約の解除をすることが

認められます（手付倍返しによる解除。同法557条1項）。

当事者の一方が数人ある場合には、契約の解除は全員から、または全員に対してのみ行うことができますから（解除権の不可分性。同法544条1項）、本件で売主の立場にあるAとBが手付倍返しによる解除をするには、A B両名が共同で行う必要があります。手付倍返しによる解除がなされた場合には、売買契約は白紙に戻り、契約が締結されなかったのと同じ状態に戻ります。

#### 3. 手付解除が なされなかった場合

##### (1) 売主の義務

手付倍返しによる解除がなされ

なかった場合には、A B両名は、売主としての義務を履行しなければなりません。売主には、残代金の支払いを受けるのと引換えに、物件を引き渡し、登記手続に協力する義務があります。

##### (2) 不動産登記の共同申請

権利に関する不動産登記は登記権利者と登記義務者が共同して行います（共同申請。不動産登記法60条）。不動産登記法上、登記義務者は、権利に関する登記をすることにより、直接に不利益を受ける登記名義人ですが（相続登記がなされていなければ、死亡した売主が登記義務者。同法2条13号）、登記義務者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継

人は、権利に関する登記を申請することができるものとされています(同法62条)。したがって、A B両名が任意に登記手続に協力する場合には、登記義務者の一般承継人として、買主とともに共同で登記手続を行うことになります。

### (3) 判決による登記

もっとも、本件ではBは売買に反対しており、登記手続へのBの協力が得られない可能性もあります。

登記手続は共同申請が原則ですが、Bが任意に協力をしない場合には、買主は、単独で登記手続を行うために、訴えを提起せざるをえません。登記手続をすべきことを命ずる確定判決があれば、共同ではなく、単独で申請することができます(同法63条)。なお、買主と共同で登記手

続をしなければならないのはA B両名であり、Bだけを被告として判決を得ても、判決の効果はAには及びません。そのため、買主が訴えを提起する場合には、訴え提起はA B両名を相手方として行うべきだと考えられます。

## 4. 不動産を「相続させる」という遺言があった場合

本件では遺言がありませんでしたが、遺言のなかで、特定の財産を相続人の1人に「相続させる」と定めることがあります。このような遺言を、特定財産承継遺言といいます。特定財産承継遺言があった場合には、遺言の対象不動産は、被相続人の死亡の時に直ちに相続により受益相続人に承継されます(最判昭和

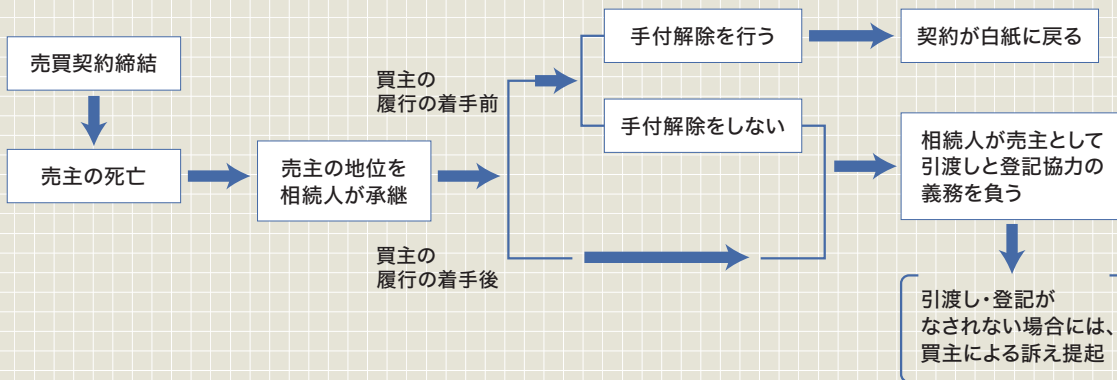
14.6.10判時1791号59頁。1014条2項・3項、1046条1項、1047条1項)。

本件において、仮に不動産をAに相続させるという遺言があったとすれば、不動産の所有権はAに移りますから、Aが登記手続に協力する義務を承継します。

## 5. まとめ

高齢化社会のなかで、いわゆる終活のひとつとして、不動産を所有する高齢者が不動産を売却するケースが目立っています。いきおい、売買契約後、決済前に売主が死亡するという場面も増えており、不動産業者のみなさまも、本件で検討したような問題を普段から検討しておくことが望まれます。

図表 売買契約締結後、決済前に売主が死亡した場合の流れ



## 👉 今回のポイント

- 売買契約締結後、決済前に、売主が死亡した場合、売買契約における売主の地位は相続人が当然に承継する。
- 売主は、買主が履行に着手するまでは、手付の倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができる。売主が数人ある場合には、契約の解除は全員からのみ行うことができる。
- 契約が解除されずに存続する場合には、売主の地位を相続した相続人は、残代金の支払いを受けるのと引換えに、物件を引き渡し、登記手続に協力する義務を負う。
- 登記手続は、売主と買主が共同して行う必要があるが、売主が登記手続に協力しない場合には、買主は、訴えを提起して判決を得れば、共同ではなく、単独で登記手続を行うことができる。

賃貸  
相談

Vol.52

## Question

建物の不具合と  
賃借人による賃料の不払い海谷・江口・池田法律事務所  
弁護士

江口 正夫



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

当社は、共同住宅を所有し賃貸しておりましたが、ある入居者から、「ベランダに雨漏りがあり使用できない。風呂場の蛇口やシャワー口から水が漏れる」との苦情がありました。しかし調査したところ、ベランダの雨漏りは天井部分にすぎず、使用ができないわけではなく、蛇口等の漏水も風呂場のシャワー口から水が一部漏れるということにすぎないものでした。

賃借人は、これらの不具合があるので修理が完了するまで賃料の支払いを拒絶すると言っています。

このような場合、賃料の不払いとして、不払い分が一定額に達したら契約を解除することはできるでしょうか。

## Answer

一般に、建物の不具合等により、使用収益の一部が妨げられた場合には、使用収益が妨げられた割合に応じて賃料の減額が認められます。

ただし、その場合に認められるのは、使用収益できない部分の割合による「賃料の一部減額」とどまるのであって、賃料の全部の支払いを拒絶できるわけではありません。賃料の全額の支払いを拒絶できるのは、建物の全部の使用収益ができなかった場合です。以下で詳しく解説します。

1. 建物の不具合のクレーム  
とともになされる  
賃料の減額請求

建物賃貸借においては、賃貸人は、賃借人に対し、建物を使用収益させる義務を負い、賃借人は、建物の使用収益の対価として賃料を支払う義務を負います。その意味では、賃借人は、賃貸借期間中は、賃貸借契約で

約定した賃料額を支払う義務があります。しかし、賃料は、賃貸目的物(賃貸建物)を使用収益した対価として交付すべきものですから、建物の使用収益の一部が妨げられた場合にまで賃料の全額の支払いを求めることには無理があります。民法は、「賃借物の一部が滅失その他の理由により使用および収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人

の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用および収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額される」と定めています(民法第611条1項)。

しかし、認められているのは、あくまで、「使用および収益することができなくなった部分の割合」についてです。このような場合に、賃料の全額を

支払わないことが認められるわけではありません。

## 2. 使用収益することができなくなった場合

また、賃料の減額は、建物の一部の使用収益を妨げるほどのものと認められる程度のものである場合でなければ認められないとする裁判例が少なくありません。この点に関して、参考となる裁判例があります。

事案は、建物の賃借人が次の①～④のクレームを入れ、賃料の支払いを拒絶したため、賃貸人が賃貸借契約を解除し、明渡しを求めたというものです(東京地判 令和2年1月31日)。

- ① 2階の床音が騒がしい
- ② ベランダからの雨漏りが激しく、洗

濯物を干せない

- ③ 風呂やトイレの換気扇が機能しない
- ④ 風呂場の蛇口やシャワー口から水が漏れる

判決では、①の2階の床音については、これを認める的確な証拠はなく、②のベランダの雨漏りの箇所はベランダの天井部分にすぎず、使用収益が妨げられた程度はごく限定的なものというべきである。③の換気扇不具合は、管理会社が現地調査を行ったが、相当する事象は認められなかった。④蛇口等の漏水は風呂場のシャワー口から水が漏れるということにすぎず、本件建物の使用収益を妨げるほどのものとは認められないとして、賃借人が賃料の支払いを拒むことは、その全額について違法というべきである、と判示しました。

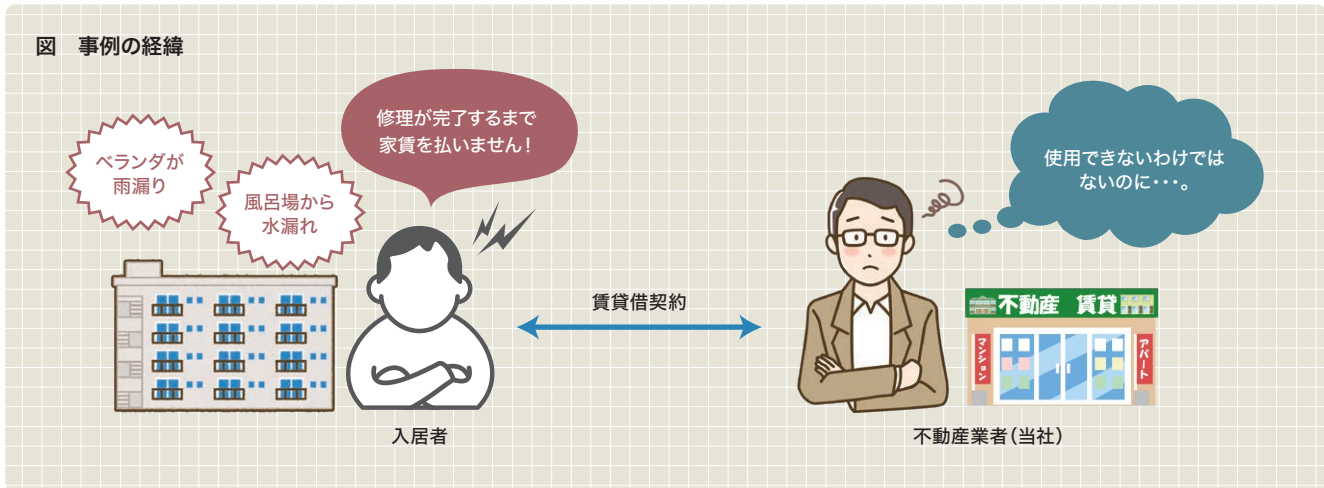
そして、賃借人の賃料不払いを理由とする賃貸人の建物賃貸借契約の解除を有効とし、賃借人に対する建物の明渡しの請求を容認する判決をしています。

## 3. まとめ

設備の不具合等を理由に、借主が賃料の支払いを拒絶あるいは一部減額して支払うというケースも散見されますが、その不具合は、建物の使用収益を妨げるほどのものと認められる程度のものであることが必要です。

よって、ご質問のケースでは、建物の使用収益が妨げられたとは認められず、賃料の減額は認められないと判断される可能性が高いものと思われます。

図 事例の経緯



## 👉 今回のポイント

- 建物の不具合等により、使用収益の一部が妨げられた場合、その割合に応じて賃料の減額が認められる場合がある。
- 賃料の減額ではなく、賃料の支払いを拒絶できるのは、一時的に使用収益がまったくできない場合である。
- 賃料の減額は、建物の一部の使用収益を妨げるほどのものと認められる程度のものでなければ認められない。



# 相続 相談

Vol.31

## 親の土地に家を建てて 親と同居したら特別受益？

税理士法人 東京シティ税理士事務所 副所長 パートナー 税理士 村岡 清樹



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）、『不動産実務の手引 別巻』（大成出版社）など。

### Question



私は父名義の土地に自分名義の家を建てて父と同居しています。父との間で地代の授受はありません。しかし、父の介護を私が行っており、これが実質的な地代の代わりだと考えています。

父もだいぶ高齢になったので、もう1人の相続人である弟を交えて遺産の分割について話し合いをしたのですが、その席上で弟から「兄さんは今まで父の土地をずっと無料で使わせてもらっていたのだから、相続財産は自分(弟)が多めに貰わないと不公平だ」という話が出ました。しかし、父の介護をしているのは私なのでむしろ私の方がより多く相続してもいいのではとも思います。遺産分割ではこういう事情はどう考えればいいのでしょうか？

### Answer

父名義の土地を無償で使用したことについて「特別受益」に該当する可能性があります。同時に父の介護を行っていたことにつき「寄与分」についても検討の余地があります。順番に見ていきましょう。

#### 1. 特別受益とは

特別受益とは、被相続人がある相続人に特別な利益を与えていた場合におけるその利益のことをいいます。この場合、その利益分は相続財産を相続発生前に前受けしていたとみなして相続分の計算をすることになります。わかりやすい例が生前贈与です。

ある被相続人が財産を5,000万円もっており相続人が2人(AとB)いるとします。相続発生前にAにだけ1,000万円贈与し、その後、財産に変動がないまま亡くなりました。このとき、相続時には4,000万円(5,000万円－

1,000万円)の遺産があるので、均等に分割すれば4,000万円×1/2=2,000万円ずつ相続することになります。しかし、生前贈与を含むとAは1,000万円+2,000万円=3,000万円の財産を得た一方、Bは2,000万円だけであり、生前贈与分だけ不均衡が生じてしまいます(図表①)。

そこで、相続発生時の財産に特別受益分を加算することで財産承継の均衡を図ります。

つまり、(4,000万円+1,000万円)×1/2=2,500万円と計算すれば均等に財産が承継されたことになります。Aは2,500万円のうち1,000万円を既

に取得しているので、相続時に取得するのは2,500万円－1,000万円=1,500万円になり、Bは4,000万円－1,500万円=2,500万円を相続取得します。これでAとBの承継した財産は均等になりました(図表②)。

なお、遺言書による指示や相続人全員の合意に基づく遺産分割協議が成立しているのなら、特別受益を考慮しない遺産分割をしても法律上問題はありません。

#### 2. 使用貸借と特別受益

相談者のケースは「土地を無償で使用している」ですが、土地を無償で



使用するにあたり使用貸借権が設定されるため、特別受益に該当すると考えられます。では、いくらの特別受益が発生したのでしょうか？ 使用貸借権の金額については明確な計算式が存在しているわけではありませんが、過去の判例等から推定すると、だいたい更地価格の1割～3割と考えられます。土地価額が1億円で使用貸借権がその1割ならば1,000万円が特別受益となる計算です。

しかし今回のケースでは、単に土地を無償で使っただけでなく「親と同居しその介護をした」という事情が存在します。この事情をもって特別受益に該当しない、もしくは、黙示による持ち戻しの免除が設定されたとする見解もあります。相談者は一方的に利益を得たのではなく、介護という対価があったという考え方です。いずれの考え方が採用されるかは個別的事情によるところがあるので入念な検討が必要です。

### 3. 介護と寄与分

介護に関しては、相続財産の分割における「寄与分」も検討されます。父としては、毎日せっせとお世話してくれた兄と関係が疎遠な弟だったら、兄の方により多くの遺産を相続させたいと思うのも無理からぬことです。この「お世話した人がより多くの財産を相続する」という考え方を遺産分割に反映させるのが、寄与分です。

しかし、介護で寄与分を主張するには注意が必要です。なぜなら寄与分の成立には「被相続人と相続人の身分関係を考慮しても、なお特別な貢献」であることが要件だからです。相談者の場合、親と子の関係であり、さらに同居もしています。一般的な社会常識として、同居している子が老齢の親

の面倒をみることは特別なことではないでしょう。寄与分が成立するには「介護のために仕事を辞め、時間のすべてを費やした」「介護専門職に報酬を支払って受けるサービスと遜色ないレベルの介護をした」というような状況でなければ厳しいと思われます。

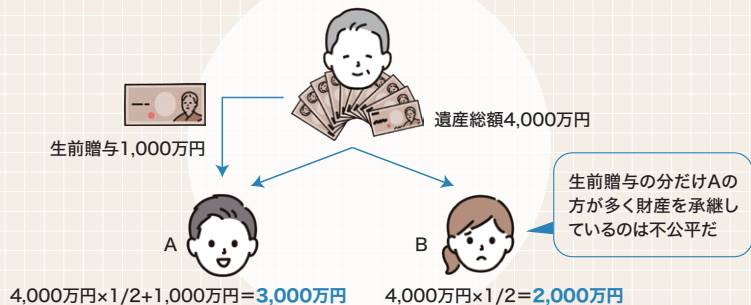
さらに寄与分には「特別な貢献をしたことを裏付ける根拠資料」や「貢献の対価とみなせるものが存在するかどうか」という問題もあります。特別受益

と同じように、これらは個別的な事情によるところが大きいので注意して検討しなければなりません(図表③)。

他の相続人に対して、特別受益や寄与分を主張する方法としては、遺産分割協議、遺産分割調停、遺産分割審判の方法があります。特別受益や寄与分は相続人間で揉めやすい論点ですので、生前に相続人間で十分に話し合いを行うことや、遺言などの対策をしておくことをおすすめします。

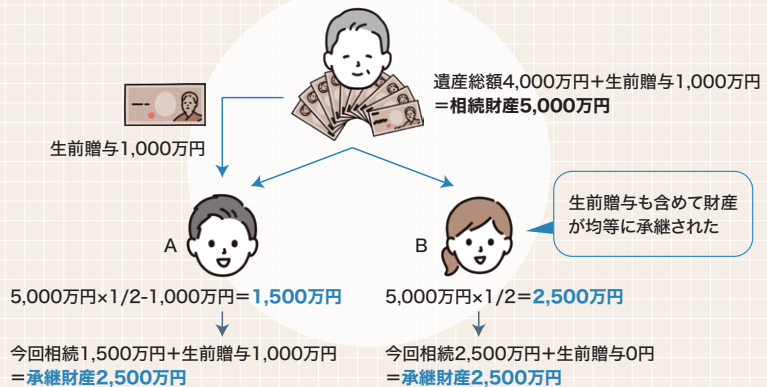
図表①

#### 特別受益を考慮しない場合



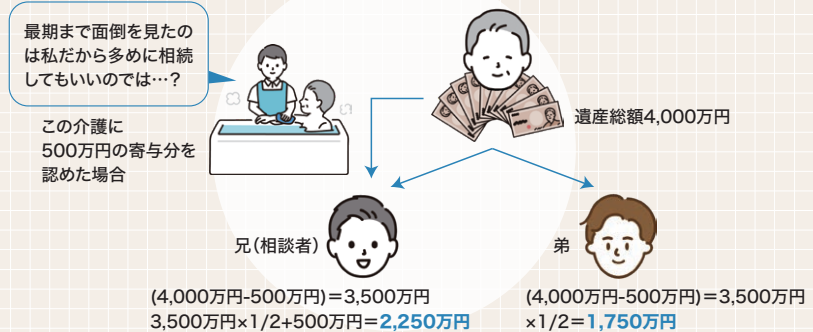
図表②

#### 特別受益を考慮した場合



図表③

#### 寄与分の考え方





Vol.68

# 従業員のモチベーションアップは「小さな成功体験」の積み上げから

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<sup>®</sup>、CFP<sup>®</sup>、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。



当社は、社員規模が10名に満たない不動産会社です。管理規模はまだまだ小さいのですが、仲介から賃貸管理まで幅広く業務をこなしています。そんな当社の現在の課題は、人材が安定しないことです。せっかく新しい人が入社して慣れてきたかと思えば、別の人が辞めてしまい、特に管理部門は安定しません。給料や休日などの待遇面は、決して悪い条件ではないはずなのですが、仕事のやり方や、仕事の内容そのもの楽しさを見いだせないようです。仕事の魅力を伝え、会社に残ってもらうために何かよい方法はありませんか。

## Answer

賃貸管理の仕事で真正面から受けてしまうと、クレームや日常業務など、作業的な仕事に追われてしまうことがよくあります。同じ仕事ばかり継続していると、成長を感じず、先も見えず、将来を見据えたときに不安を感じてしまうという心境に至ります。それぞれの個性やスキルアップを考えたとき、日常業務以外の仕事やプロジェクトを任せることで、その人の伸びしろを見いだしてあげることが重要です。そのなかで「小さな成功体験」を積み上げ、褒められ評価されることで、少しずつモチベーションを高めることができます。

### マネージャー側の課題

管理会社で働く社員が、本来の潜在能力を100%発揮してくれることができれば、経営者やオーナーは、言うまでもなく満足できるでしょう。しかし、どんなに素晴らしい会社でも、そのようなことはありません。モチ付け（モチベーション）管理は、経営者やマネージャー側からすれば、会社やオーナーの業績を高めるためには、とても大きな課題といえます。

### 2つの動機付けを知る

モチベーションには、内発的と外発的の2つの種類があります。内発的動機付けとは、仕事に対する興味や研究など「人の心の内面」から生まれるモチベーションのことです。一方、外発的動機付けとは、報酬（給料）や会社からの評価といった「人の心の外側」から生まれるモチベーションのことです。仕事や、やり甲斐そのものに動機付けられれば、質の高い行動や仕事や自主性に直結するため、長期

間にわたりモチベーションが維持できます。反対に、報酬は誰にでもわかりやすい動機付けのため、短期間で効果が表れやすいのですが、効果が長続きしなかったり、みずからの行動にしか焦点を合わせないため、会社全体の利益につながりにくいというデメリットが生じます。

モチベーション管理は、両方からのアプローチが必要ですが、お金のことばかりに執着する外発的動機付けは、個人にしか焦点を合わせていないため、一時的にはよくても、会社

という組織にとって長期間にわたってのメリットを与え辛いのがデメリットでしょう。お金での動機付けは、一時的には良くても、結局、お金でしか動けない組織を作ってしまいます。

## 小さな成功体験で、 内発的動機付けを強化

内発的動機付けを活発にさせるには、仕事での成功体験をたくさん作り、褒められることで仕事の楽しさを感じてもらうことが重要です。「お金」をもらうことよりも、「ありがとう」と言われることが、結局、一番良い仕事の仕方につながっていくのです。とはいえ、作業的な仕事やクレームの多い賃貸管理業のなかで、どのように内発的動機付けを活発化させるのが課題です。オーナーの満足を引き出すには、従業員の「知識の強化」「提案のレベルアップ」などが重要ですが、そこに至る前に辞めてしまっているのが今の段階です。これらをクリアするに

は、どんなことでもよいので「小さな成功体験」を積み重ねることがよいのではないのでしょうか。小さな成功体験ですから、最初から難易度の高い仕事を与えてはクリアできませんが、簡単すぎても意味がありません。成功して褒められる(喜んでもらう)経験ができることを目的とするのですから、多少のストレスがなければ、達成感を感じることができないのです。

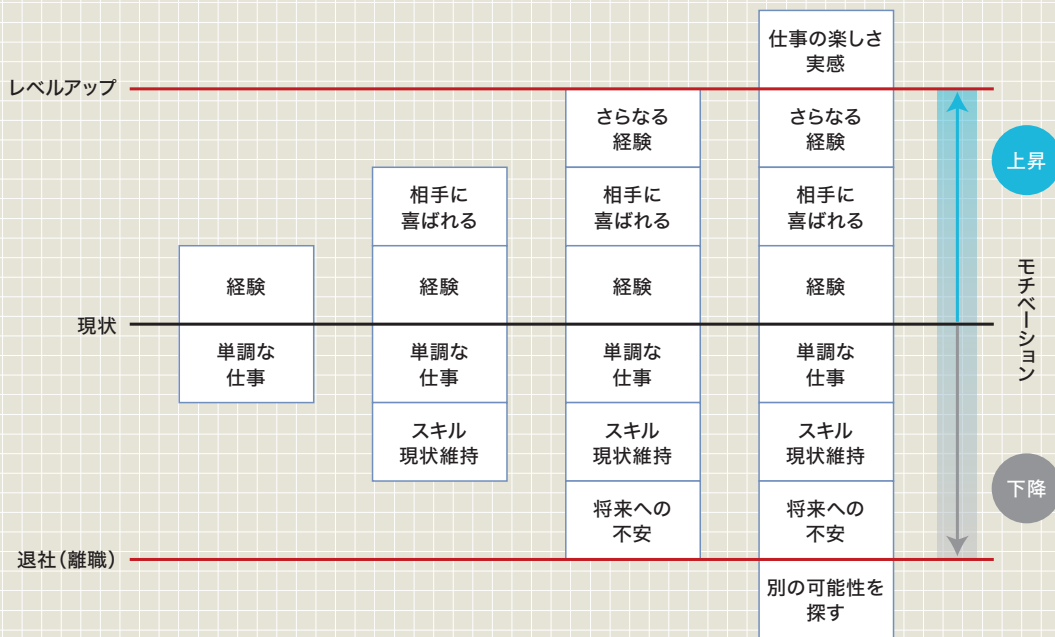
## 具体的な取り組み方法

たとえば、社内の仕事であれば「オーナー向けセミナーの企画、管理」や「社内勉強会の企画、管理」などでもよいのではないのでしょうか。できるだけ日常業務から少し離れたところで、なおかつ進行や段取りなど、全体を俯瞰することが必要ですから、このような「クリエイティブな仕事」は、すべての仕事に直結する力を育てます。また、難易度が高すぎない「オーナー提案」などもよいでしょう。

1つの物件に焦点を当て、空室対策のための改善提案を考えて、提案書をまとめプレゼンテーションをさせることも良い方法です。現段階での問題の分析、戦略、提案とロジックにあてはめた考え方は、これもまた創造性を必要とする仕事で、それぞれのスキルアップにもつながります。これによって部屋を埋めることができれば、オーナーからお褒めの言葉をいただき、さらなるレベルの高い提案へとつながっていきます。

モチベーションは人の目にはなかなか見えません。放置していても、それぞれの潜在能力は100%になることはないのです。よって、マネージャーや経営者が手を差し伸べ、機会を与えることで、引き上げてあげることができるのです。また、内発的動機付けを高めるために、月に1回程度のマネージャーによる頻繁なコミュニケーションは欠かすことができません。

モチベーションのバロメーター





# 労務 相談

Vol.24

## 試用期間中の解雇・本採用拒否は容易にできるのか

社会保険労務士法人 野田 好伸 (特定社会保険労務士)  
大野事務所代表社員

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(労務アュー・アレジエンス)に従事する。



### Question



本採用する前の試用期間中であれば解雇がしやすいと聞きました。現状の就業規則では試用期間3カ月と定めているので、これを1年に変更しようと考えていますが問題ないでしょうか。

### Answer

試用期間中は労働者の身分が不安定であることから、6カ月を超えるような期間の設定は望ましくありません。また、試用期間中といえども、客観的合理的理由のない解雇や本採用拒否は、解雇権濫用法理により無効とされるため慎重に行う必要があります。

#### 試用期間とは

多くの企業で2～6カ月程度の試用期間を設けていますが、当該期間は法令で義務付けられたものではなく、労働慣行として制度化、運用されてきたものです。長期雇用を前提とした正社員採用において、入社後の一定期間を試用・見習期間とし、採用した労働者の人格・性格、資質・能力などの適格性を見極めるための期間としています。これは「労働者が提供する労働力は実際に働いてみなければ本当の評価が困難である」ということから、経営上の必要性に基づいて創設されたものです。

#### 試用期間の延長と中断

試用期間の長さとしては3カ月とす

ることが多く、企業により1～6カ月の範囲内で設定しています。1年など6カ月を超えて設定することも可能ですが、長期間で設定する場合は合理的な理由が求められますので、通常は長くて6カ月となります。なお、入社後間もなく病気や怪我により一定期間欠勤や休業となる場合、またコロナ禍や災害により会社が休業を余儀なくされる場合など、通常の試用期間では適格性を判断できないような、やむを得ない事由が発生した場合には、試用期間を延長、中断することが可能です。ただし、その場合には就業規則等で規定しておく必要があります。

#### 試用期間の法的性質

試用期間について裁判所は、試用期間中はすでに労働契約が成立して

いるとの前提に立って、試用期間中の契約関係は、試用制度を前提に使用者に付与された特別な解約権が留保されている労働契約(解約権留保付労働契約)とする見解(三菱樹脂事件 最高裁 昭48.12.12)を採用しています。いかなる場合にこの解約権を行使できるかが問題となります。

多くの裁判例は、前記最高裁判決の法理に則り、試用期間中は通常の解雇より広い範囲で解雇の自由が認められるものの、その解約権は試用制度の趣旨・目的に照らして客観的に合理的な理由があり、社会通念上相当と是認されるものでなくてはならないとしています。具体的には、採用当初知ることができなかったような事実や知ることが期待できないような事実が試用期間中に判明し、そのよ

うな事実を照らし、その者を引き続き雇用しておくのが適当でないとして判断することに客観的合理性が認められるような場合に、留保解約権の行使が相当であるとしています。

解雇が有効とされた雅叙園観光事件では、周囲とのトラブルが絶えなかったなど労働者の行為が就業規則の解雇事由としてあげられ、「就業態度が著しく不良でほかに配置転換の見込みがないと認めるとき」に該当するとされました。また、ブレンベース事件では、緊急の業務指示に対し速やかに応じないこと、採用面接時にパソコン使用に精通していると述べていたにもかかわらず満足に行うことができなかったこと、代表取締役の業務上の指示に応じなかったことなどを理由になされた試用期間中の解雇について、期待に沿う業務が実行される可能性を見出したいと認められ、客観的合理的理由が存在し、解雇有効とされました。

一方、テダブルジェー事件では、会長に声を出してあいさつしなかったという解雇理由が社会通念上相当性を欠くものとされ、解雇無効とされています。また、オープンタイドジャパン事件では、「高い処遇で中途採用さ

れた上級管理職の本採用拒否についても新卒者と同様の留保解約権の判断基準を適用し、上級管理職の業務能力または業務遂行が著しく不良である、部長として不適格である」との解雇理由は認められず、解雇無効とされました。

### 有期雇用における 試用期間の設定

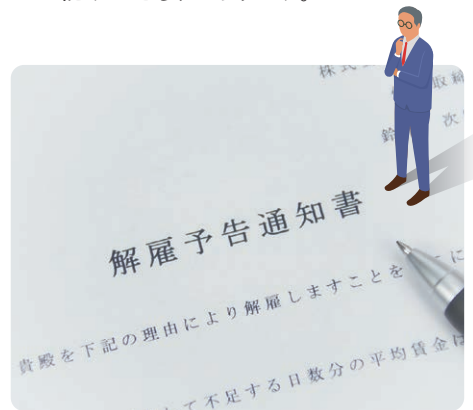
有期雇用における試用期間の設定が直ちに無効とはならないものの、試用期間の制度趣旨(長期雇用における適格性判断期間)に鑑みると法的効力は疑問であり、有期契約における試用期間中の解雇・本採用拒否は、無期契約における試用期間中の解雇・本採用拒否と比べると、そのハードルは相当高いものと考えます。また、パートタイマーや契約社員から正社員に転換した際の試用期間の設定も直ちに無効とはなりません。制度の有効性に疑義が生じます。

有期雇用における試用期間中・満了時の解雇は、契約期間の中途解除となりますので、刑事罰に該当する事案が発生するなどよほどの事由・原因が

なければ無効と判断されます。よって実務的には、初回の契約期間を短めに設定し、試用期間的に運用することをおすすめします。

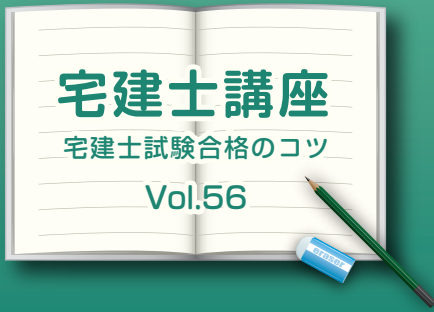
### 本問への回答

試用期間中の労働者は極めて不安定な状況に置かれることから、6カ月を超えるような長期の試用期間の設定は望ましくありません。確かに、解約権が留保された期間であることから、通常の解雇ほど解雇回避努力(解雇前に注意・指導や配転等によって解雇を回避する努力を尽くしたか否か)は求められませんが、合理性・相当性のない解雇や本採用拒否は、解雇権濫用法理が適用され無効と判断されますので、試用期間中であっても解雇事由が十分であるか確認する必要があります。



### 👉 今回のポイント

- 試用期間を長期間で設定する場合は合理的な理由が求められる。
- やむを得ない事由が発生した場合には、試用期間を延長、中断することが可能。ただし、その場合には就業規則等で規定しておく必要がある。
- 多くの裁判例は、「試用期間中は通常の解雇より広い範囲で解雇の自由が認められるものの、その解約権は試用制度の趣旨・目的に照らして客観的に合理的な理由があり、社会通念上相当と認められるものでなくてはならない」としている。
- 有期契約における試用期間中の解雇・本採用拒否は、無期契約における試用期間中の解雇・本採用拒否と比べると、そのハードルは相当高いものと考えられる。



## 権利関係 ～民法(代理)～

代理の問題は、3年に2回ぐらいのペースで出題されており、出題頻度が高いテーマの1つです。代理についてはまんべんなく全体を押さえておくべきですが、今回は、代理に関する論点のうち無権代理(表見代理を含む)以外の部分に絞って学習していきます。

### 1. 顕名

代理人が本人のために代理行為を行うためには、相手方に本人のために行うこと(A代理人Bという表示)を示さなければなりません(顕名)。顕名を欠いて代理行為が行われた場合は、次のようになります。

原則	本人に効果帰属せず → 代理人自身のための行為とみなされる
例外	本人に効果帰属 ← 相手方が悪意または善意有過失

### 2. 代理行為における意思表示の瑕疵等

代理行為における意思表示の問題(詐欺、強迫、錯誤、善意・悪意、過失など)は、代理人を基準にして判断するのが原則です(たとえば、代理人が詐欺に遭った場合、本人は売買契約を取り消せる)。ただし、特定の法律行為をすることを委託された代理人がその行為をしたときは、本人は、自分が悪意であったり、過失があったりした場合、代理人の善意や無過失に基づく主張をすることができません。

### 3. 代理人の行為能力

制限行為能力者が代理人としてした行為は、制限行為能力を理由として取り消すことができません。

### 4. 代理権の消滅

有効に代理権が存在していても、その後下記のような事情が生じた場合は、自動的に代理権が消滅します。

法定代理	本人	代理人	任意代理	本人	代理人
	死亡	死亡		死亡	死亡
		破産		破産	破産
		後見開始の審判			後見開始の審判

ゴロ合わせ

「**獅(死亡)子(死亡)は(破産)後(後見開始)方(法定代理)**」  
 「**し(死亡)は(破産)し(死亡)は(破産)の後(後見開始)任(任意代理)**」

### 5. 自己契約・双方代理および利益相反行為の禁止

自己契約(たとえば、売主Aから土地の売買代理権を与えられたBが自ら買主となり売買契約を締結)と双方代理(たとえば、売主、買主双方の代理人となって契約を締結)は、代理権を有しない者がした行為(無権代理行為)とみなされます(無権代理行為は無効)。ただし、①本人があらかじめ許諾した場合、②債務を履行する行為を行う場合、には例外的に有効な代理行為となります。

また、代理人と本人の利益が相反する行為も、本人があらかじめ許諾した場合を除き、同様に無権代理行為とみなされます。

## 植杉 伸介



宅建士・行政書士・マンション管理士、管理業務主任者試験などの講師を35年以上務める。著書に『マンガはじめてマンション管理士・管理業務主任者』（住宅新報出版）、『ケータイ宅建士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。

## 6. 代理権の濫用

代理権の濫用とは、代理人が代理権の範囲内の行為をしたが、自己または第三者の利益を図る目的で行った場合（たとえば、土地売却を依頼された代理人が、売買代金を着服する意図で土地売却の代理行為をした場合）をいいます。

この場合も、代理権の範囲内の行為である以上、有効な代理行為となるのが原則ですが、代理人の目的について相手方が悪意または善意有過失であるときは、無権代理行為とみなされます。

## 7. 復代理

### (1) 復代理とは

復代理とは、代理人が自分の権限の範囲内の行為を行わせるため、さらに代理人を選任することをいいます。

### (2) 復代理人の権限の範囲

復代理人は代理人によって選任されるものであり、代理人の代理権が復代理人の権限の根拠ですから、復代理人の代理権が代理人の代理権を超えることはありません。

### (3) 復代理人を選任できる場合と代理人の責任

	復代理人を選任できる場合	復代理人の行為に対する代理人の責任
任意代理人	①本人の許諾を得たとき ②やむをえない事由があるとき	復代理人の行為により本人に不利益が生じたときは、代理人は、本人に対して、本人・代理人間の事務処理契約（代理を依頼された契約）の違反を理由として債務不履行責任を負う
法定代理人	いつでも自由に復代理人を選任できる	原則→復代理人の代理行為に関する全責任を負う 例外→やむをえない事由により復代理人を選任したときは、選任・監督責任のみを負う

論点の確認と  
知識の定着を

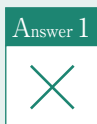


## 問題を解いてみよう！

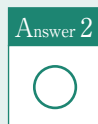
【Q1】 代理人が相手方に対してした意思表示の効力が意思の不存在、錯誤、詐欺、強迫またはある事情を知っていたこともしくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、本人の選択に従い、本人または代理人のいずれかについて決する。（H26 問2）

【Q2】 AがBに対して、A所有の甲土地を売却する代理権を付与した。Bが自己または第三者の利益を図る目的で、Aの代理人として甲土地をDに売却した場合、Dがその目的を知り、または知ることができたときは、Bの代理行為は無権代理とみなされる。（R2（12月） 問2）

## 👉 こう考えよう！＜解答と解き方＞



【解説】 代理行為における意思表示の問題は、原則として、代理人を基準として判断されます。代理人と本人のどちらを基準にするかを、本人が選択できるわけではありません。



【解説】 代理権が濫用されても、原則としてその代理行為は有効ですが、相手方が代理人の濫用目的について悪意または善意有過失の場合は無権代理行為とみなされます。



# 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.24

## 無免許者の宅地建物取引の媒介を行い 幫助罪が認定されたトラブル

無免許者の宅地建物取引に、免許を有する宅建業者が媒介等で関与することは、宅建業法が禁ずる無免許営業という犯罪行為を手助けすることになります。宅建業者においては、うっかり無免許営業に関与してしまうことがないように、取引者の行為が宅地建物取引に該当しないことについて注意をしておく必要があります。

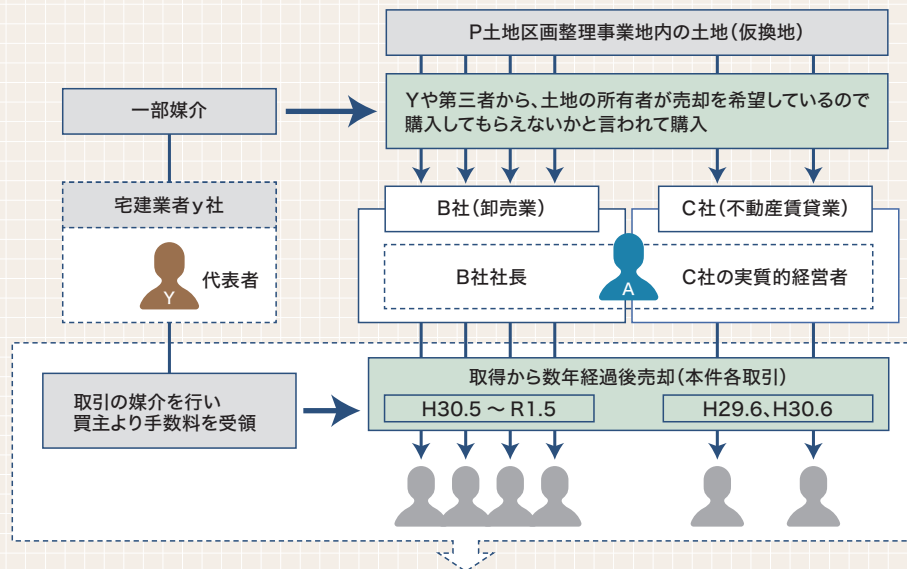
### トラブル事例から考えよう

#### 売主の無免許営業による転売取引の媒介を行った宅建業者代表者に 無免許営業の幫助罪が認定された

【名古屋高判 令4・9・15】

##### 事案の概要

- (1) 宅建業免許を有しないB社(卸売業等・代表者A)およびC社(不動産賃貸業等、実質的経営者A)(以下、本件各社)は、P土地区画整理事業の区域内の土地(仮換地)について、Y(被告・宅建業者y社の代表者)や第三者から、土地の所有者が売却を希望しているため購入してもらえないと言われて購入し、その取得から数年の間にB社は4物件の売却を、C社は2物件の売却を行い、各取引においてy社は媒介業者として関与し、買主より媒介手数料を受領した。
- (2) Yは、この一連の取引に関し、Aによる本件各社の本件各取引は宅建業法12条1項の無免許営業に該当し、Yには無免許営業罪の共同正犯が成立するとして起訴された。



**Yの起訴理由** 上記各取引に関し、Yは自己の犯罪として、Aの宅地建物取引業無免許営業に関与した。Yには無免許営業罪の共謀共同正犯が成立する

**高裁判決** Aの本件各取引は無免許営業に当たり、Yの行為はその幫助に該当することから、無免許営業幫助の事実を認定する。量刑は、罰金刑が相当。



## 【国土交通省 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)】

## 第二条第二号関係(一部抜粋)

## 1 「宅地建物取引業」について

(1) 本号にいう「業として行なう」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

## (2) 判断基準

## ① 取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとするものは事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

(注)…略…

## ② 取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を

目的とするものは事業性が低い。(注)…略…

## ③ 取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続または自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

(注)…略…

## ④ 取引の態様

自ら購入者を募り一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

## ⑤ 取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、一回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。(注)…略…

## 01 無免許営業とその幫助罪

無免許者の宅地建物取引に、宅建業者が媒介等により関与することは、宅建業法が目的とする「不動産取引の公正の確保・悪質な不動産業者の排除」を脅かす、無免許営業という犯罪行為を、免許を持つ宅建業者が手助けするということであり、宅建業法においては、宅建業法12条1項の違反行為に不当に関与した(同65条2項5号)等として行政処分の、刑法においては幫助犯(刑法62条1項)として刑事処分の対象となります。

本件では、「軽微とはいえないAの無免許営業の事情を知った上で媒介を行い、Aの無免許営業を幫助したYの刑事責任は軽視できない」として罰金刑が言い渡されています。

なお、Yは、本件Aの無免許営業取引に関与したのに起訴されていない他の媒介業者がいることから、「他の媒介業者は起訴されていないのに、Yが起訴されるのは公訴権の濫用である」と主張しています。しかし、本件裁判所は「審判の対象になっていない他の事件は犯罪の情状等の事情が明らかでなく、他事件

の公訴権の発動の状況と対比することのみによって、本件公訴提起が検察官の裁量権を逸脱したとはいえない」としてその主張を棄却しています。

## 02 無免許営業幫助に対する行政処分

宅建業法における無免許営業の幫助行為に関する行政処分は、刑事事件として起訴されたか否かにかかわらず、行政庁の基準に従って、違反行為の認定・処分等が行われます。

「無免許営業幫助」に関する行政処分事例では、

- ① 媒介業者が売主に、土地を数区画に分割し売却する提案を行い、分割後の土地の媒介を行った。
- ② 無免許である売主が、区画割り等をして売却している土地について、媒介を行った。
- ③ 売主または買主が無免許で反復継続して不動産売買を行う者であることを知りながら、売買また

は媒介を行った。

- ④ 宅建業者が、宅建業免許を持たない関連会社に、転売目的で不動産の購入・売却を行わせ、自らは媒介業者として関与した。

のパターンが見られます。

うっかり無免許営業の幫助をしてしまわないよう、これらについては、特に気をつけておく必要があります。

## 03 無免許営業に関与しないために

取引において、売主・買主が、宅建業の無免許営業にあたることを知らずに、転売等の取引を行おうとする場合があります。

宅建業者においては、取引に際して、売主には不動産の取得経緯や売却理由等の確認を、買主には購入目的等の確認を行うことが重要であり、当該取引が「国土交通省のガイドライン」に照らして、無免許営業が疑われるような場合には、慎重な対応を行う必要があります。

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.56

売買重要事項の調査説明 ～法令調査編③～

## 建築基準法上の 該当道路の調べ方

平成21年1月20日、国土交通省は、全国の各都道府県および政令指定都市の長に宛てて、「建築基準法道路関係規定運用指針について」(国住街第192号)を改定し、地方自治法に基づく技術的助言を通知しています。この通知からは、「建築基準法上の道路」の具体的内容がうかがわれます。

### 法第42条1項の道路とは

「原則、道路の幅員が4m以上のものが建築基準法上の道路である旨を定めている。ここでいう道路の幅員とは、一般交通の用に供される部分といい、側溝はこれに含まれるが、法敷は含まれない」。しかし、全国の都道府県や政令指定都市の一部では、「法敷き」には目をつぶっているところも多く、特に斜面地の多い都道府県では、指針にこだわると無道路地となり、宅地が減り、人口減少に陥るため、「現状は指針どおりではない」ということが大切です。

### 基準法上の道路幅員を 4mとする理由

道路幅員を4mとする理由は、「一般交通の用に供するものとしての交通上の観点に加えて、建築物またはその敷地の安全上、防火上および衛生上の観点」から、道路の定義を行っています。

### 法第1号道路(42条1-1) とは

法上の道路は、一般交通上の効用

だけでなく、建築物の利用上支障がないことや非常時における防火、避難等安全上支障がないことを要します。現幅員すなわち現に供用されている部分のみが法第42条第1項第1号に規定する道路となります。また、「道路法による道路と平行して水路等が存在する等の場合は、当該道路の幅員と当該水路等の幅の合計が4m以上であっても、当該道路のみの幅員が4m以上でなければ法上の道路ではない」。しかし、都道府県によっては、道路と並行して存在する水路幅員が2m未満の場合や幅員にかかわらず、道路幅員と合わせて、法上の道路とするところもあり、指針どおりではありません。

### 法第2号道路(42条1-2) とは

「法第2号道路とは、都市計画法による都市施設としての道路で都市計画事業として整備されたものおよび開発行為によって整備されたもの」です。ほかに、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法また

は密集市街地整備法などで整備された道路があります。

### 法第3号道路(42条1-3) とは

「法第3号道路とは、基準時<sup>※</sup>に現に存在する道で、基準時に道路としての効用を果たし得る程度の実態を備えており、かつ、幅員が4m以上であるものについては、公道・私道の別を問わない」。ここでいう道とは、「道路としての効用を果たし得る程度の実態を備えていることをもって足り、必ずしも側溝が設けられていたり、舗装が施されている必要はない」。

<sup>※</sup>基準時とは：法第3条の規定が適用されるに至った時点のことです。

### 法第4号道路(42条1-4) とは

「法第4号道路とは、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法または密集市街地整備法による新設または変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したも

の」です。実務では、予算配分の都合で、都市計画街路を都市計画事業ではなく、道路法による事業計画で整備することが多いため、事業が完了していても、都市計画街路は計画決定のまま、残存しているケースがあります。

## 法第5号道路(42条1-5)とは

「法第5号道路とは、土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法または密集市街地整備法等の法令によらないで築造する道で、これを築造しようとする者が位置の指定申請に基づいて特定行政庁からその位置の指定を受けたもの」です(ポイント参照)。

## 法第2項道路(42条2)とは

「法第2項道路とは、基準時に現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの」です。指定の判断基準は次のようになります。

- ①**基準時の立ち並び**:少なくとも、基準時に建築物が最低2棟以上立ち並んでいる道であること。
- ②**基準時の幅員**:基準時の道の幅員は、一般交通の用に供している部分で、みなし境界線の位置は、現在

の道路の中心線ではなく基準時の道の中心線から振り分けた位置。

- ③**基準時の道**:法第42条第2項に規定する幅員4m未満の道は、基準時に、一般交通の用に供されている道でなければ、同項に規定する現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道には該当しません。

## 法第43条第1項(43-1)とは

法第43条第1項は、建築物の敷地は、法第42条に規定する法上の道路に2m以上接していなければならないこととし、これを満たさない敷地には、原則として建築物の建築を認めないこととしています。

### ポイント

法第5号道路(位置指定道路)とは、これを築造しようとする者が位置の指定申請に基づいて特定行政庁からその位置の指定を受けたものをいいます。



### 道路種別とその要点まとめ

- 道路法上の道路(法第1号道路)**  
幅員4m以上の道路。国道・都道府県道・市町村道
- 法令に基づいて築造した道路(法第2号道路)**  
幅員4m以上の道路。土地区画整理法等による道路・開発道路 など
- 建築基準法施行時、または都市計画区域編入時にすでに存在する道路(法第3号道路)**  
幅員4m以上の道路(第42条1-1の道路は含まない)
- 法律によって新設・変更の事業計画がある道路(法第4号道路)**  
幅員4m以上の道路、次の項目を満たす道路が該当する[2年以内にその事業の執行が予定されている/特定行政庁が指定している]
- 位置指定道路(法第5号道路)**  
幅員4m以上の道路。次の項目を満たす道路が該当する[建築基準法令等で定める基準に適合する道路/特定行政庁から位置指定を受けている]
- 2項道路(法第2項道路)**  
幅員4m未満の道路。次の項目を満たす道路が該当する[すでに道として使用され、道に沿って建築物が最低2棟以上立ち並んでいる/特定行政庁が指定している など]



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9月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 アイ・エー・シー
	函館市	株式会社 アドバンスホームエステート
	札幌市	株式会社 イレブンホーム
	札幌市	株式会社 しな不動産
	札幌市	株式会社 たつぎ不動産
	虻田郡	株式会社 NISADE Services
	札幌市	株式会社 ネットジャングル
	札幌市	合同会社 B&H
	札幌市	株式会社 BLAST
	札幌市	本社 株式会社
	札幌市	株式会社 ミライエ
	札幌市	株式会社 コーコー企画
	札幌市	株式会社 よろず不動産
	宮城県	仙台市
塩竈市		尾形不動産事務所
仙台市		株式会社 大和商会
仙台市		筆電気 株式会社
石巻市		株式会社 フォースエステート
東松島市	ヤマフジバートナーズ 株式会社	
秋田県	秋田市	合同会社 大池地所
	秋田市	株式会社 ミライ計画
茨城県	常陸大宮市	株式会社 杉山商店
	水戸市	株式会社 直喜空き家研究所
栃木県	下都賀郡	株式会社 くにと不動産
群馬県	太田市	関東建設工業ホールディングス 株式会社
	富岡市	株式会社 津金土地開発
	渋川市	LadyBird 株式会社
埼玉県	所沢市	エイチエフユナイテッド 株式会社
	戸田市	クリーンパートナー 株式会社
	川口市	埼玉商事 株式会社
	加須市	彩北リターン 株式会社
	川口市	株式会社 さくら
	川口市	株式会社 トヨシマ開発
	本庄市	株式会社 松本建設
	千葉県	船橋市
柏市		株式会社 ティオエコロジー
木更津市		TENPOS 株式会社
市原市		株式会社 ランドワークスジャパン
東京都	港区	株式会社 APRIS
	中央区	株式会社 Altruistic
	江東区	アルファサイエンティフィック 株式会社
	台東区	株式会社 EDEN
	渋谷区	株式会社 With4
	目黒区	VOLTA MARKS 合同会社
	新宿区	株式会社 S.G. リンクス
	豊島区	株式会社 N-Nine
	中央区	江ノ島海浜ホテル 株式会社
	豊島区	合同会社 Ef
	日野市	エム・ケー運田PJ 株式会社
	日野市	エム・ケー秦野PJ 株式会社
	港区	株式会社 LD
	新宿区	株式会社 温故知新
	文京区	カンパニーレ 合同会社
	豊島区	株式会社 京石
	新宿区	合同会社 KURAKU
	港区	グリップス・ジャパン 株式会社
	豊島区	クレスト管理 株式会社
	新宿区	株式会社 CHRONO
	杉並区	株式会社 K-1カンパニー
	目黒区	合同会社 Cozy
	足立区	スマイリーホーム 株式会社
	町田市	有限会社 すわ製作所

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	目黒区	ZERO1CHI HOLDINGS 株式会社	
	青梅市	株式会社 創建社	
	羽村市	株式会社 大進緑建	
	中央区	大東未来 株式会社	
	東久留米市	株式会社 タネニハ	
	稲城市	株式会社 TMS	
	葛飾区	合同会社 TOKYO HOME	
	中央区	株式会社 道至商事	
	江東区	株式会社 トライフ	
	荒川区	日本信発国際 株式会社	
	豊島区	株式会社 ハビマサ	
	文京区	PANDA SERVICE 株式会社	
	豊島区	株式会社 フォーエバー	
	国分寺市	株式会社 Font	
	府中市	府中BASE 株式会社	
	千代田区	Brookfield Japan 株式会社	
	港区	株式会社 フレンドシップ	
	江東区	HOMELAND REALTY 株式会社	
	練馬区	マウイ 株式会社	
	杉並区	株式会社 MAHOROKA	
	新宿区	株式会社 みなと相続コンシェル	
	新宿区	株式会社 MeLikeハウジング	
	板橋区	山下朗弘デザイン研究所 株式会社	
	葛飾区	ライズリアルエステート 株式会社	
	昭島市	Realty Home 株式会社	
	渋谷区	株式会社 R. E. QUEST	
	台東区	株式会社 LIVEST	
	港区	株式会社 リントレーディング	
	新宿区	株式会社 令和	
	千代田区	LEVECHYファンド4号 合同会社	
	千代田区	LEVECHYファンド5号 合同会社	
	千代田区	LEVECHYファンド6号 合同会社	
	千代田区	LEVECHYファンド7号 合同会社	
	千代田区	LEVECHYファンド8号 合同会社	
	品川区	ロンドベル・リアルエステート 株式会社	
	神奈川県	横浜市	株式会社 アイレクス
		横浜市	株式会社 アスプラ
		鎌倉市	有限会社 エムアンドサン
		茅ヶ崎市	株式会社 喜望開発
		横浜市	有限会社 太平プラン
		横浜市	高村商事 株式会社
		横浜市	株式会社 ネクストメイクス
		逗子市	ハウゼン 株式会社
		川崎市	株式会社 フロブラ
		横浜市	株式会社 ゆうエステート
	富山県	富山市 株式会社 暮らしのサポート	
	山梨県	甲府市	株式会社 東甲府不動産
南都留郡		株式会社 プロム	
北杜市	守屋建設 株式会社		
長野県	駒ヶ根市	株式会社 信州家伝	
	静岡県	静岡市	株式会社 エーシン
牧之原市		エースセントラル 合同会社	
静岡市		しずおか中央不動産販売 株式会社	
静岡市		ゆうゆうハウジング 株式会社	
愛知県	豊橋市	アトラクタホームズ 有限会社	
	豊橋市	株式会社 資産パートナーズ	
	江南市	株式会社 住まいのハウス不動産	
	丹羽郡	高木不動産	
	名古屋市長	株式会社 funup	
	名古屋市長	ふつき 株式会社	
	名古屋市長	株式会社 PRUST TERRACE	
名古屋市長	株式会社 レプトン		

都道府県	市区町村	商号名称	
愛知県	名古屋市長	LOCO CORPORATION 株式会社	
三重県	四日市	株式会社 ADAMAS	
	三重郡	株式会社 Atelier KU	
	津市	株式会社 地球屋	
京都府	京都市	株式会社 明建設	
	京都市	株式会社 アクト	
	京都市	株式会社 エボック建物管理	
	福知山市	有限会社 エムバイエスホームズ	
	京都市	株式会社 MEEM	
	大阪府	枚方市	VinBleu
		大阪市	有限会社 エイカ
大阪市		株式会社 SKアセット	
貝塚市		株式会社 SBM	
大阪市		NRS不動産	
池田市		株式会社 クレッシェンド	
大阪市		株式会社 COSEI	
堺市		株式会社 ゴールドリザード	
大阪市		株式会社 サクシード	
堺市		住まい流通 株式会社	
四條畷市		株式会社 住まいる	
東大阪市		株式会社 スワロー工業	
高槻市		株式会社 セントラルジャパン1	
堺市		株式会社 大丸	
東大阪市		株式会社 テクノホーム	
大阪市		株式会社 NEXT SIGNAL	
茨木市		ヒロ・プランニング	
和泉市	フィンランド		
高槻市	株式会社 ファミリエ		
大阪市	ForEntire 株式会社		
大阪市	福澤総合商事 株式会社		
大阪市	株式会社 flap my wings		
大阪市	株式会社 フレンドキャピタルマーケットツ		
守口市	株式会社 ベアハウジング		
門真市	株式会社 未来クリエイト		
大阪市	MOON HOUSE 合同会社		
大阪市	株式会社 UIU		
大阪市	YOLO 合同会社		
大阪市	株式会社 リノベル不動産		
吹田市	株式会社 Lifix		
兵庫県	尼崎市	合同会社 a&y不動産	
	神戸市	ひととひと不動産 株式会社	
	神戸市	株式会社 ホンダ不動産	
尼崎市	合同会社 満足不動産		
奈良県	奈良市 株式会社 丸太建築舎		
和歌山県	田辺市 株式会社 紀南ホーム		
島根県	出雲市 株式会社 いずも中央不動産		
広島県	広島市 合同会社 Y-S		
徳島県	徳島市 有限会社 大協建設		
香川県	高松市 株式会社 住まいるFit		
福岡県	京都市	株式会社 クレアール	
	北九州市	ひまわり建設 合同会社	
長崎県	長崎市	空き家ま社中 株式会社	
	長崎市	株式会社 NagasakiST	
熊本県	菊池郡	株式会社 坂本商店	
	宮崎県	宮崎市 M-DOOR 合同会社	
鹿児島県	鹿児島市 合同会社 リード地研		
沖縄県	那覇市	株式会社 L&Sコンサルティング	
	那覇市	株式会社 沖縄ファースト住宅企画	
	宜野湾市	株式会社 Blue ocean	
	沖縄市長	株式会社 トリコ不動産	
豊見城市	顕設計 株式会社		

9月末正会員: 35,678 従たる事務所: 4,189

## 大分県本部

REPORT

### 第12回 全日杯争奪U-12サッカー大会 【ラビットカップ】大分県大会を開催

令和5年7月1日(土)・2日(日)、第12回全日杯争奪U-12サッカー大会【ラビットカップ】大分県大会が、大分スポーツ公園レゾナックサッカー・ラグビー場で開催されました。大分県内103チームの子どもたちが参加し、その中から勝ち上がった24チームが優勝目指して頑張りました。

1日目は雨のため開会式が1時間繰り下げとなりましたが、試合は予定通り開催されました。2日目の決勝トーナメント戦は天候にも恵まれ、子どもたちは青空のもと元気にピッチを走りました。

結果はブルーウイングフットボールクラブ(大分市)が優勝し、表彰式では石田宣明大分県本部長から優勝杯が手渡されました。

大分県本部では、青少年健全育成事業として一般社団法人大分県サッカー協会が毎年夏に主催する本大会に特別協賛しています。第1回は2012(平成24)年6月に36チームで開催。その後、2017(平成29)年の第6回からは大分県大会となり、毎年県内100余りのチームが参加する大きな大会となりました。第7・8回の大会では1時間のテレビ特別番組を制作し大変な反響をいただきました。第9回大会はコロナ禍のため中止になりましたが、10・11回大会は関係者の人数制限をして開催。今年の12回大会は状況も変わり、改めてテレビ特別番組を制作し、7月30日(日)夕方、OBS大分放送にて放映されました。

当本部は、未来ある子どもたちの健全育成のため、今後も地域の皆さまと一緒に本大会を継続していきたいと思えます。



優勝杯授与



優勝したブルーウイングフットボールクラブ(大分市)



青空のもと走る選手たち

## 愛媛県本部

REPORT

### 「令和5年度 第1回 法定研修会」を開催

令和5年6月15日(木)、松山市総合コミュニティセンター3階大会議室において令和5年度第1回法定研修会を開催しました。この研修会は、毎年、東予(新居浜市)1回、中予(松山市)2回、南予(西予市)1回の年4回開催されています。今回は3部構成で、次のようなテーマで行いました。

#### 【1部】「相続土地国庫帰属制度」について

講師：法務省 松山地方法務局 不動産登記部門  
登記官 矢萩 康一郎 氏

講師：財務省 四国財務局 管財部 総括国有財産管理官 松本 卓也 氏

#### 【2部】「全日ラビー少額短期保険(賃貸住宅入居者総合保険)」について

講師：全日ラビー少額短期保険株式会社 代表取締役 谷 政憲 氏

#### 【3部】「近年大きく変わる民法等と不動産Ⅱ」

講師：田所法律事務所(愛媛県本部 顧問弁護士) 弁護士 重松 大輔 氏



研修会場の様子

当日、松山市周辺地域は複数の積乱雲による線状降水帯に入り、早朝は大雨で車のワイパーを高速にしなければ前方が見えないような状態でした。しかし研修会開始前には雨も止み、青空が見える天気となり、会員等124名の方が受講されました。

1部の松山地方法務局の矢萩登記官による講義では、相続や遺贈で宅地、田畑、森林などの土地の権利を相続した人が国に引き渡すには、基本的に、土地に建物がないことが前提であるが、申請の段階で却下となる土地の条件項目が決められていることや、申請手数料を納付しなければならないことなどの詳細な説明が行われました。その際、愛媛県内でのこれらの審査は、矢萩登記官が1人で行っているという現状を聞き、会場からは「大変だな」という声が漏れていました。

次に、四国財務局の松本総括国有財産管理官から「相続土地国庫帰属制度の概要」についての説明がありました。その中で、このような講義はすべて無料でっており、講師の旅費も負担しなくてよいので、ご希望があればぜひご一報くださいと周知もありました。

2部では、谷社長より全日ラビー少額短期保険についての説明があり、受講者から、予定の時間を大きくオーバーするほど多数の質問が寄せられました。一部受講者からは全日ラビー短期保険の代理店になりたいという方もいて、谷社長も大喜びでした。

3部の重松弁護士による「近年大きく変わる民法等と不動産Ⅱ」は、1部で行われた「相続土地国庫帰属制度」に沿ったもので、盛況裡に研修会を終えることができました。



法務省：矢萩登記官



財務省：松本総括国有財産管理官



顧問弁護士：重松弁護士



全日ラビー少額短期保険(株)：谷社長



上谷本部長



杉浦研修広報副委員長

## 住宅金融支援機構からのお知らせ

### 平成18年度以前に 旧公庫に借入れのお申込みをされたお客さまへ

平成18年度以前に旧住宅金融公庫に借入れの申込みをし、融資を受けて建設した賃貸住宅につきましては、融資金のご返済期間中、入居者と締結する賃貸借契約の内容に関し、次の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。

お客さまにおかれましては、引き続き入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守いただきますようお願いいたします。

#### 入居者との賃貸借契約に係る制限事項の概要

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金(退去時に返還される保証金を含みます。)を家賃の3か月分(中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分(近畿圏の一部地域は9か月分))を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料(更新事務手数料は除きます。)などの金品を受領しないこと
- 4 その他、入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

制限事項の詳細内容は、住宅金融支援機構のホームページ  
(<https://www.jhf.go.jp/loan/hensai/chintai/keiyaku.html>)  
をご確認ください。



## 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11月号  
令和5年11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

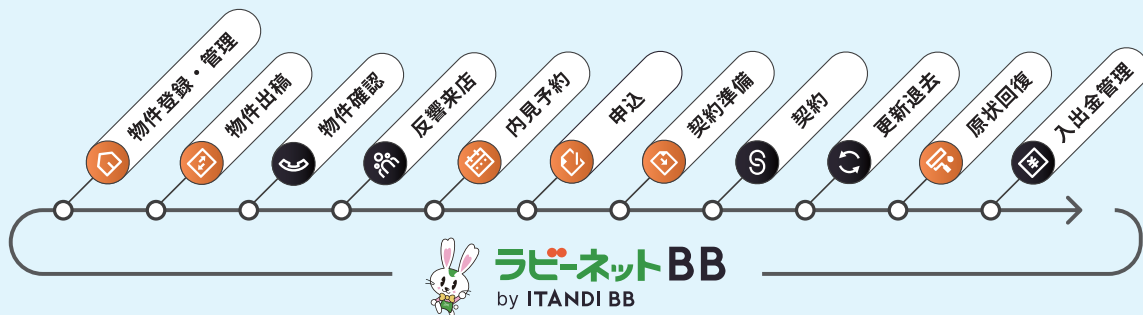
入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。  
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。

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。



# 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



**法律・保険・賃貸Q&A**  
不動産に関する身近な疑問から、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。改正に伴うイン  
トや注意点を、業種に役立つ情報を掲載しています。



**不動産事業の手引き**  
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! ▶

