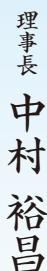


AJ STYLE

All Japan Real Estate Association.



移住者、殺到。
都城市が掲げた日本二大胆な施策
（宮崎県都城市）
みやこのじょうし



公益社団法人
公益社団法人
全日本不動産協会
不動産保証協会



国土交通大臣
斉藤 鉄夫

新年を迎え、 謹んで新春の御挨拶を 申し上げます

新型コロナウイルス感染拡大からの3年間を乗り越え、我が国の経済状況は改善しつつありますが、一方で、昨今の物価高や、いわゆる「2024年問題」など、解決すべきさまざまな課題にも直面しています。国土交通省の行政分野においても、資材価格や住宅価格、自動車等の燃料価格が高騰し、また、物流や建設業における担い手の確保や生産性の向上が喫緊の課題となっているため、関係省庁と連携しつつ、物価高対策、働き方改革、継続的な賃上げへの取組など、必要な対策を進めてまいります。

また、我が国では、気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化により、毎年のように災害による深刻な被害が発生しています。これまでの防災・減災対策等により、被害の未然防止や大幅な軽減につながった事例も数多くありますが、今後とも、国民の生命・財産を守るという国土交通省の重要な使命を果たすべく、事前防災対策を含む防災・減災、国土強靱化を強力に推進してまいります。

このほか、厳しさを増す外交・安全保障環境、少子高齢化や人口減少などを踏まえ、多くの課題に対応していく必要があると考えています。国土交通省の現場を持つ強みを活かし、気象と防災、まちづくりと地域交通など、分野間の連携を通じて、組織の総合力を発揮してまいります。

なお、不動産業に関する重点項目は以下のとおりです。

①国民の安全・安心の確保

- ・昨年5月に盛土規制法が施行され、都道府県等における早期の規制区域指定に向けて支援を行っています。

②持続的な経済成長の実現

- ・昨年11月に成立した補正予算において「子育てエコホーム支援事業」を創設しました。物価高騰による影響を受けやすい子育て世帯等に対し、高い省エネ性能を有する、質の高い新築住宅の取得を支援していくとともに、住宅の省エネ改修等に対しても、環境省による高断熱窓の設置支援や経済産業省による高効率給湯器の設置支援と連携し、幅広く支援します。
- ・住宅ローン減税については、住宅価格の高騰等の現下の住宅取得環境等に鑑み、令和6年限りの措置として、子育て世帯・若者夫婦世帯について借入限度額を維持する等の措置が講じられることとなりました。
- ・不動産鑑定士については、令和7年地価公示において鑑定評価料を22年ぶりに引き上げるなど、処遇改善・担い手確保の取組を進めます。

③個性をいかした地域づくりと分散型国づくり

- ・地方への人の流れの創出・拡大による地域の活性化を図り、個人の多様なライフスタイルを実現する二地域居住等を促進するための新たな法制度の整備に取り組みます。新たな働き方・住まい方への対応として、職住近接・一体の生活圏を形成するなど、「新たな日常」を実現するため、テレワーク拠点整備等を推進します。
- ・誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、国土交通省、厚生労働省、法務省と3省合同で設置した有識者検討会での議論を踏まえ、住宅政策と福祉政策が一体となった住宅セーフティネット制度の強化に取り組みます。
- ・住宅循環システムの構築に向け、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通市場の活性化、住宅取得・リフォームに対する支援に取り組みます。
- ・昨年4月にスタートしたマンション長寿命化促進税制などを通じて適切な修繕工事を促進し、マンションの長寿命化を推進します。また、区分所有法制の見直しの状況も踏まえ、管理、修繕、再生の観点から、施策の具体化に向けた検討を進めます。
- ・空き家対策については、昨年12月に改正空家法が施行され、空き家の除却等の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階からの有効活用や適切な管理の確保に係る措置の創設などを行いました。空き家の除却・活用に係る取組に対する財政支援を引き続き実施するとともに、相続した空き家の譲渡所得の特別控除や「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進等を図ります。
- ・所有者不明土地対策については、土地政策推進連携協議会の開催等により、引き続き制度の周知や支援に取り組みます。また、空き家対策と所有者不明土地対策を一体的・総合的に推進することで、空き家・空き地の有効活用等を通じ、地域経済の活性化につなげます。さらに、空き地等の増加の懸念に対応し、非宅地化を含む最適な土地利用への転換や管理の在り方について検討を進めるとともに、人口、世帯数の減少等社会経済情勢の変化を踏まえた土地政策が政府全体として適切に取り組みられるよう、土地基本方針の改定を行います。

本年も、国土交通省の強みである現場力・総合力を活かして、国土交通行政における諸課題に全力で取り組んでまいります。本年が皆様方にとりまして希望に満ちた、発展の年になりますことを心から祈念いたします。

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]



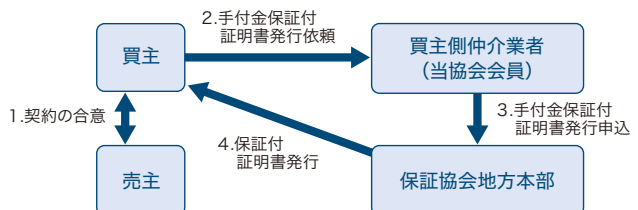
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



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7回弁済委員会 審查明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	3 社	3 件	17,140,000 円
認 証	2 社	2 件	7,110,000 円
保 留	1 社	1 件	
令和5年度認証累計	13 社	15 件	56,730,000 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

全代会館（東京都千代田区）

1996年竣工。業界最古の歴史を誇る不動産業界団体の全国組織「公益社団法人全日本不動産協会」の総本部です。 <https://www.zennichi.or.jp/>



06 - 巻頭特集1

移住者、殺到。 都城市が掲げた日本一大胆な施策 ～宮崎県都城市～

02 - 年頭のご挨拶
中村 裕昌 理事長

03 - 新年のはじまりに当たって
斉藤 鉄夫 国土交通大臣

04 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

10 - こんなときどうする!?
インボイスのこれが知りたい<実務編>

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

12 - 登記引取請求と買主の義務について
弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

14 - エレベーターの故障に関する賃貸人の債務
弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

16 - ついに公表! これからのマンションはどう評価する?
税理士 村岡 清樹

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸管理ビジネス>

18 - 提案力を高める営業スキルを培う、
ロールプレイングの方法
みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

20 - 派遣労働者の受入れ期間の制限<前編>
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・不動産登記法
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 - がけ条例等についての調査説明を漏らしてしまったトラブル
不動産適正取引推進機構 中戸 康文

[連載] <物件調査のノウハウ>

26 - 心理的な契約内容の不適合確認合意書とは
不動産コンサルタント 津村 重行

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

移住者、殺到。 都城市が掲げた日本一大胆な施策

みやこのじょうし
～宮崎県都城市～

Introduction

人口減少を食い止めるため、全国の自治体が力を入れている「移住支援」。中でも「日本トップレベルの大胆な支援」と公言する宮崎県都城市の施策が、注目を集めています。同市が「日本トップレベル」と表現する支援制度とは何か。

人口減少対策課の担当者に話を聞きました。

「子育て三ツ星タウン」で 切れ目のない支援を実現

宮崎県の南西部に位置し、霧島山系と鰐塚山系に囲まれた都城盆地に広がる都城市。清冽な地下水と豊かな自然に恵まれ、昔から焼酎やお茶等の名産地として知られています。また、牛・豚・鶏の合計産出額が日本一という畜産のまちでもあり、“肉と焼酎”の魅力を前面にアピールした「ふるさと納税」では、寄付総額で日本一



都城島津家抜きには語れない都城市の歴史。平成21年、市の文化財に指定された都城島津邸本宅。

に輝いています(図表1)。また、児童の受け入れも気軽に相談でき、子育てもしやすく、公園や子育て施設が充実していることも都城市の大きな特徴です。

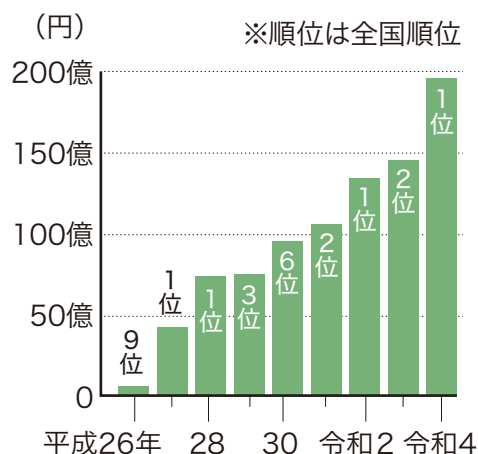
ただ、全国的に課題となっている人口減少については都城市も同様で、その数は減少の一途をたどっています。人口は約16万人、県内で2番目の都市として栄えていますが、平成27年国勢調査に基づく国立社会保障・人口問題研究所の発表によると、令和22年には約13万2,000人にまで減少することが予測され、人口減少が喫緊の課題です(図表2)。そうした中、同市では平成25年度から移住支援に取り組み、令和5年度からは「人口減少対策課」を新たに設置。人口減少対策に向けて各種施策を推進しています。詳細を同課・副課長 小牧 誠氏(以降：小牧氏)に聞くと



全国有数の畜産地であるとともに、全国一の酒造メーカーが立地する「肉と焼酎のふるさと」。

「我々は、“10年後に人口増加へ!”という目標のもと、令和5年度から、人口減少対策に力を入れています。人口を増やすためには、出生・死亡にあたる自然増減、市外から都城市に移住者を呼びこむ社会増が柱になります。自然増の対策として、3つの完全

図表1 都城市のふるさと納税寄付総額の推移

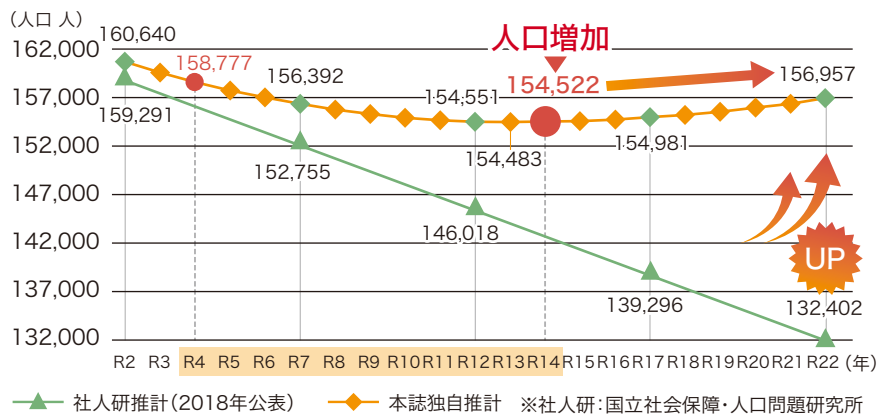


寄付者が返礼品を選べるなど、ふるさと納税の仕組みが改正された平成26年度に5億円だった都城市の寄付総額は年々増加。令和4年度は前年度より約50億円増の19.5億9,300万円と飛躍的に数字を伸ばした。

図表2 都城市の令和5年度からの取組み

- ① 自然増対策 “3つの完全無料化” “3つの新規・拡充”
- ② 自然減対策 “市民の健康増進”
- ③ 社会増対策 “大胆な移住支援”
- ④ 社会減対策 “定住の促進”

・人口減少対策の実施に伴う人口推計



無料化を掲げ、より子育てをしやすい環境を整えています」と話します。聞けば、核となる3つの完全無料化とは、第1子からの保育料の完全無料化、中学生までの医療費の完全無料化、妊産婦の健診費用の完全無料化を実施し、安心して子育てできる「子育て三ツ星タウン」を実現しているとのこと。この施策によって、妊娠期から子育て期まで切れ目ない経済的支援を実施し、子どもを産み、育てたいと思う人を強力にサポートするということです。

また、自然減対策として掲げるのが、市民の健康増進です。保健師等が、公民館などに出向き行う、こけなからだづくり講座の継続支援やAIを活用した特定健診及び大腸がん検診の受診率向上対策を拡充。そのほか、循環器・脳血管疾患などの重症患者の地域完結型医療体制を目指し、都城市郡医師会病院に高度な治療が行える「心臓・脳血管センター」を新設。同センターは令和7年度の運用開始を目指しています。

全国区になりつつある 大胆な移住支援

そして話題は“日本トップレベル”と公言する、社会増を担う移住支援策へ。

実は都城市では、平成25年度に移住・定住の取り組みを開始して以来、UIJターン者への支援体制を整えてきた経緯があります。特に、令和2年度の移住・定住サポートセンター開設後は、きめ細やかな移住相談や無料職業紹介など手厚いサポートにより、移住相談が増加。取り組み開始初年度に、1人だった移住者は年々増加し、令和4年度には過去最高の435人を記録しています。そして次のステップとして同市が打って出た策が、夫婦+子ども2人の1世帯が最大500万円を受け取ることができる「移住応援給付金」です(図表3)。要件として、事前に「都城市移住・定住サポートセンター」への登録、転入後3か月以上1年以内の人、都城市に5年以上居住する意思がある人等、諸条

件はありますが、子ども加算の制限はなく、全国どこから(三股町・曾於市・志布志市を除く)移住しても支援を受けることが可能とのこと。日本トップレベルの施策は、すぐさま話題となり移住者の数は過去最多を記録。小牧氏の話によると、前述の最高移住者数を記録した令和4年度の435人という数字は、令和5年7月時点で更新され、10月末時点で1,041人に達し、世帯数は511、いまなお相談者は増え続け、新規相談件数は2,463件となっています(図表4・5 ※グラフは令和5年10月末まで)。

一連の流れに対して小牧氏は「PRにも力を入れました。人気キャラクターのふなっしーを都城市の“特別住民”として迎え入れ、ふなっしーが出演するレポート形式のWeb動画や特設サイトの公開、関東のテレビ局の取材や新聞広告なども展開。PR活動に力を入れたことで全国的に移住者が増えてきている状況です。もちろん移住応援給付金の額もあると思いますが、子育て支援に関するさまざまな

図表3 社会増対策 大胆な移住支援

- (1) 移住応援給付金〈新規〉
- (2) 未来の人材確保に向けた奨学金返還支援〈拡充〉
- (3) 移住・定住サポートセンター〈継続〉

地域区分	単身	世帯	こども加算	(例) 夫婦+子2人
中山間地域以外	100万円	200万円	1人当たり 100万円	400万円
中山間地域以外	200万円	300万円	1人当たり 100万円	500万円
【参考】国制度 地域区分なし	60万円	100万円	1人当たり 100万円	300万円



千葉県船橋市の非公認キャラクター、ふなっしーを起用した移住促進キャンペーンのひとコマ。池田宜永市長から特別の住民票を手渡されて喜ぶふなっしー。

取り組みが認知されたことをうれしく思います」と話します。そして同氏は国の制度をも上回る手厚い支援ができるひとつの理由として、日本トップクラスの「ふるさと納税」の財源が柱になっていると付け加えます。

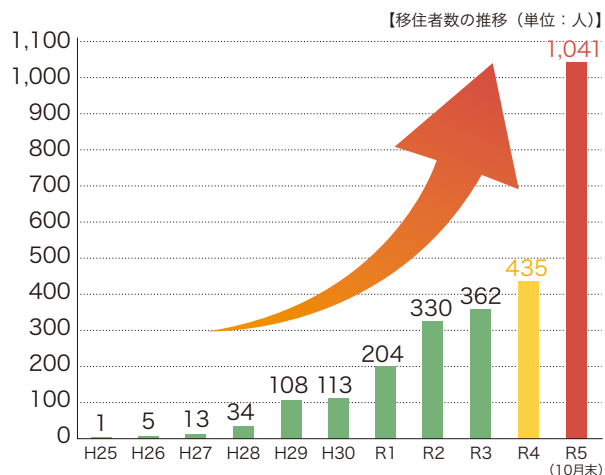
このほか、都城市は移住前に住まいや仕事を探しに訪れる際の宿泊費やレンタカー代を補助する「お試し滞在制度」、高等学校卒業時に、本人又は法定代理人が都城市に居住していた場合に、奨学金を借りて大学等に進学して、都城市に本店のある事業所等に就職した場合に奨学金返還を支援する「奨学金返還支援補助金」等さまざまな支援策で移住者を募っています。市ではこうした施策

を通して減少が続く人口を10年後には増加に転じさせることを視野に入れています。

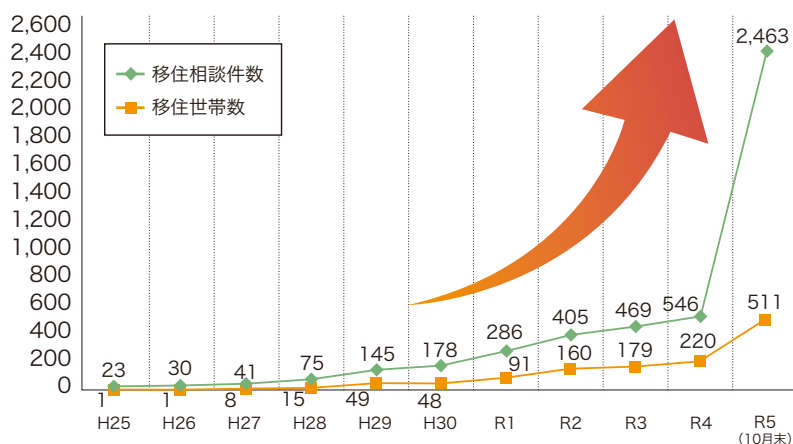
都城市が抱える 空き家問題の実情

増え続ける移住者の住まいに関しては、都城市はどのように対応しているのでしょうか。この件について、人口減少対策課空き家相談センターの中島美浩氏（以降：中島氏）に話を聞くと「年々移住者が増加する中で、住まいに関する相談も多様化し、空き家に住みたいといったニーズも高まってきました。こうした状況を受けて、それまで別々の部署で行っていた

図表4 移住者数の推移



図表5 移住世帯等の推移



移住相談と空き家相談の窓口を令和5年度から一本化し、よりきめ細やかな対応を行っているところです」とのこと。

しかし、移住者が増える一方で、空き家の発生件数も増え続けており、平成30年に実施された住宅・土地統計調査では、全国や宮崎県と同様に、都城市の空き家も増加傾向で、平成30年で16,700戸、総住宅数に占める空き家の割合も平成15年の10.6%から平成30年で19.2%と過去最高となります(図表6)。そのような状況の中、空き家に対して、都城市が対応する策は「個別の空き家相談会を実施すること」だと中島氏は話します。理由に同氏は「結局、空き家所

有者も空き家をどうしていいかわからないのです。相続に至っても活用方法が詳しくわからないなど、不安の方が先行して、第一歩を踏み出せない方が多くいます。だからその背中を押す意味で個別相談会をスタートさせました」と話します。

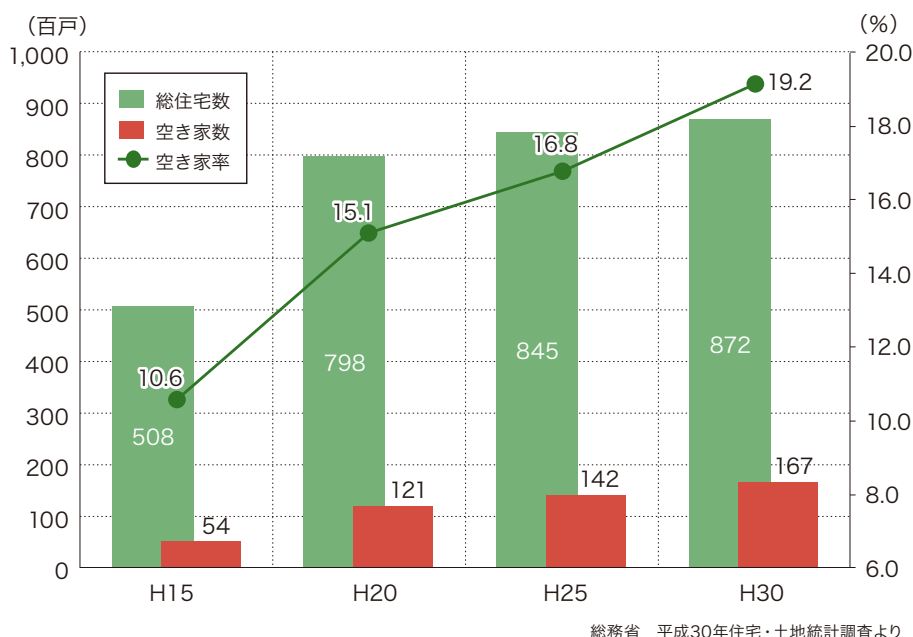
都城市が個別相談会を始めたのが、令和2年度。15地区に分けられた市内を3地区ごとに回り、空き家問題を理解してもらうとともに、空き家活用を希望する方にはアドバイスをしてきたそうです。そして、「これまでに収集してきた移住希望者や空き家所有者の声をもとに、今後も伴走型の空き家活用を進めていきたい」と話します。

ただ、空き家所有者の話聞く中で、不動産に対する価値観が変化したと付け加えます。「以前は家や土地を所有していれば、一生ものの財産、ひとつのステイタスという考えが普遍的で、次世代に継承していくことが所有者の使命といったイメージが大きいと感じていました。しかし、現在は180度変わってしまったと感じています。だからこそ、時代にマッチした対応を我々も行っていかなければと痛感しています」。

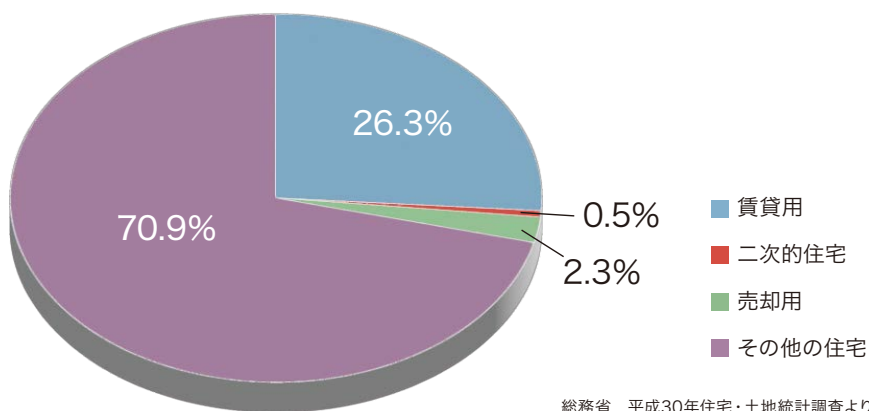
人口の減少は 自治体の力にも影響

人口減少と空き家問題。日本が抱える2つの大きな課題に対して、時代の流れに沿った策を取る都城市。先出の小牧氏に今後のビジョン等を伺うと「人口が減少することは地域経済活動の縮小はもとより、深刻な人手不足や日常生活を維持する各種サービスの低下をもたらし、さらな

図表6-1 都城市の空き家等数および空き家等率の推移



図表6-2 都城市の空き家等の類型別割合



空き家等16,700戸の内訳は、世帯が長期にわたって不在である等の「その他の住宅」が全体の70.9%、別荘などの「二次的住宅」が0.5%、「賃貸用の住宅」が、26.3%、「売却用の住宅」が2.3%。

る人口減少を加速させるという悪循環の連鎖に陥ることが懸念されます。現在、移住者が増加していることをみれば、我々も力を入れて、さらなる対策を講じていく必要があります。

冒頭にも述べたように、我々は10年先を見据えて、人口減少を食い止めて、誰もが将来に対する夢と希望を持ち、笑顔で暮らせるまちであってほしいと願っています。現在は、移住施策がクローズアップされていますが、人口が増加し続ければ、必要とな

るのは住宅です。既存ストックの有効活用、アパートの整備等、現在の良い流れを住宅課題にもつなげていくことができると考えています。そうすることによって、新たなコミュニティが形成されます。また、高齢者も増加し、農業をはじめとした市内に根付く主産業も担い手不足に悩んでいます。人口が増加することで、そのような後継者問題も解決でき、都城市がより住みやすい地になることを心から願っています」と話します。

こんなときどうする!? インボイスのこれが知りたい

実務編

2023年10月から導入されたインボイス制度によって、仕入税額控除の仕組みが変わりました。不動産業にも大きく影響するため、事前に準備していた方も多いと思います。しかし実際にスタートしてみると戸惑うこともちらほら……。

そこで本特集では、寄せられた相談のなかから問題点を洗い出し、現場での対応について解説します。

執筆

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



Q

uestion

昨年の秋からインボイス制度が始まりましたが、社内ではいまだに状況が整理されておらず、業務も落ち着いていません。当社の管理物件はほとんどが居住系ですが、一部には駐車場や事務所などがあります。そのため、インボイス制度に対応する必要がある、適格請求書の発行が求められるかと思っています。この場合でも、適格請求書を毎月発行しなくてはならないのでしょうか。

A

nswer

賃貸借契約書に、必要項目が記載されることで、適格請求書を発行しなくても仕入税額控除の要件を満たすことが可能です。また管理会社に関わる契約の種類には、賃貸借契約の他にも、業務委託契約やその他各種契約が存在しているため、それぞれの種類による記載方法を認識しておきましょう。

はじめに

昨年10月より始まったインボイス制度について、居住用賃貸住宅に関しては、消費税が非課税のため、あまり影響がないと考えていた管理会社が多く存在していました。しかし、住居の家賃には消費税がかからないとしても、事務所や駐車場は課税取引であり、さらに修繕や委託している管理業務なども当然課税取引となります。管理会社は、賃貸人、賃借人、業者、などの中間に立ち、業務を遂行しなければならないため、送金明細書の作成だけ考えても、非常に業務が煩雑となります。

月次賃料の請求

事務所や駐車場の賃貸借契約に関して、賃料が一定の場合は、通常口座からの引き落としや振り込みというのが一般的です。この場合は、管理会社または賃貸人が毎月適格請求書を発行せずとも、賃貸借契約書に必要項目を記載し、日付のわかるエビデンス（通帳など）を保存することで、仕入税額控除の要件が満たされます。

国税庁HPによると、適格請求書に記載が必要な項目は次の①～⑥となります。

- ① 適格請求書発行事業者の氏名または名称および登録番号
- ② 課税資産の譲渡等を行った年月日
- ③ 課税資産の譲渡等に係る資産または役務の内容（課税資産の譲渡等が軽減対象資産の譲渡等である場合には、資産の内容及び軽減対象資産の譲渡等である旨）
- ④ 税率ごとに区分した課税資産の譲渡等の税抜価額または税込価額の合計額および適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
- ⑥ 書類の交付を受ける当該事業者の氏名または名称

そもそも②以外は、一般的には契約書に記載されている内容です。よって「②課税資産の譲渡等を行った年月日」は、賃料が賃借人から賃貸人（または管理会社）に渡った日がわかれば問題ないということとなり、日付や金額がわかる「通帳」や「振り込みの控え」があればこと足りるということになります（もちろん、契約書にそれら項目の記載がない場合には、別途記載が必要となります）。

また、これまでの既存賃借人との賃貸借契約書を再度締結するとなれば、非常に手間がかかりますが、こちらも要件をクリアできればその必要はありません。

国税庁HPによると、「令和5年9月30日以前からの契約について、契約書に登録番号等の適格請求書として必要な事項の記載が不足している場合には、別途、登録番号等の記載が不足していた事項の通知を受け、契約書とともに保存していれば差し支えありません。」とあります。つまり、賃貸人の登録番号を賃借人へ通知することで足りるということになります。業務上では、管理会社が賃貸人（オー

ナー）に代わって、オーナーの登録番号を賃借人に通知することで足りるということになります。

契約書の書式

賃貸管理ビジネスには、さまざまな契約が絡んでいますから、それらの契約書に対してインボイス制度の登録番号を記載する必要があります。契約書に関しては、主に図表の種類が存在します。各種契約書には、適合するインボイス登録番号を記載できるよう、書式を整える必要があります。また、既存契約に関しては、登録番号を手書きでもよいので記載しておくようにします。こちらも定額での引き落としや口座振り込みなどの場合に適用されますが（変動する場合は、いずれにしてもその都度請求書を発行することになる）、非課税取引の居住用賃貸住宅の場合や、賃借人が免税事業者の場合には、空欄または記載をする必要がありません。

また、契約書には賃料が記載されることになっていますが、それらには「賃料」「消費税率」「消費税」を、それぞれ分けて記載することが義務付けられています。これまでは「〇〇円」などでこと足りていたかもしれませんが、それが税込みなのか税別なのかが曖昧でした。それらを回避するために、「賃料」「消費税率」「消費税」がそれぞれわかるようにする必要があります。

インボイス制度は、管理会社の業務も、管理ソフトや関連システムなども、法制度に業務が追いついていない様子です。まずはできるところから一つずつクリアしていくことをお勧めします。

図表 契約書の種類

契約の種類	契約の当事者		登録番号記載義務者
	物件の貸主・役務の売主	物件の借主・役務の買主	
賃貸借契約	貸主（オーナー）	賃借人（入居者）	貸主（オーナー）
委託契約（修繕など）	修繕業者	貸主（オーナー）	修繕業者
委託契約（管理業務）	管理会社	貸主（オーナー）	管理会社



法律 相談

Vol.93

登記引取請求と買主の義務について



Q

uestion

先日、土地を売却しました。買主から売買代金が全額支払われ、土地の引渡しを行いました。しかし、買主による所有権移転登記の手続きがなされていません。買主に登記を引き取るように請求することができるのでしょうか。

A

nswer

不動産の売主には登記を引き取るよう求める権利（登記引取請求権）がありますから、買主に登記を引き取るように請求することができます。買主が故意に所有権移転登記手続に協力しない場合には、訴えを提起して判決を得たうえで、単独で判決による登記をすることも可能です。

買主の所有権移転登記手続を 求める権利

売買契約において、売主には、買主に対し、登記、登録その他の売買の目的である権利の移転の対抗要件を備えさせる義務があります（民法560条）。不動産の権利移転の対抗要件は不動産登記です（民法177条）。不動産売買では、売主は、買主に対して、不動産登記手続に協力することが義務づけられています。

わが国の法制度においては、不動産の権利を取得しても、不動産登記を経なければ権利を第三者に対抗することができず、不動産の権利の取得は、不動産登記を具備することによってはじめて確かなものとなります。

一般的にみると、所有権の移転は買主にとっての権利を確保するために必要なことです。買主が所有権移転登記手続を行わないという事態は、通常は生じません。

買主の所有権移転登記手続を 行う義務

しかし、所有権移転登記手続を経て、自らが登記名義人になると、権利を確保できる反面、固定資産税が課されます（地方税法343条1項・2項）。また、登記名義が残されていると、工作物責任を負うことにもなりかねません（民法717条）。そのために、売買代金が支払われた後になっても、買主が登記を引き取りたくないケースがあります。登記名義が変更

されないと、売主が、固定資産税の課税などの不利益を受けることになります。

そこで、売主には、買主に対して、登記引取請求権が認められています。最判昭和36.11.24民集15巻10号2573頁では、『真実の権利関係に合致しない登記があるときは、その登記の当事者の一方は他の当事者に対し、いずれも登記をして真実に合致せしめることを内容とする登記請求権を有するとともに、他の当事者は右登記請求に応じて登記を真実に合致せしめることに協力する義務を負う』と述べられています。売買契約の当事者が死亡した後であっても、売主死亡後には売主の相続人が買主に対して、買主死亡後には、売主が買主の相続人に対して、それぞれ登記の引取を求めることができます。なお、登記引取請求権は、一般に、物権に準じて、消滅時効にはかからないと考えられています(東京地判平成12.8.31LLI05530463)。

共同申請の原則

ところで、不動産登記法上、不動産

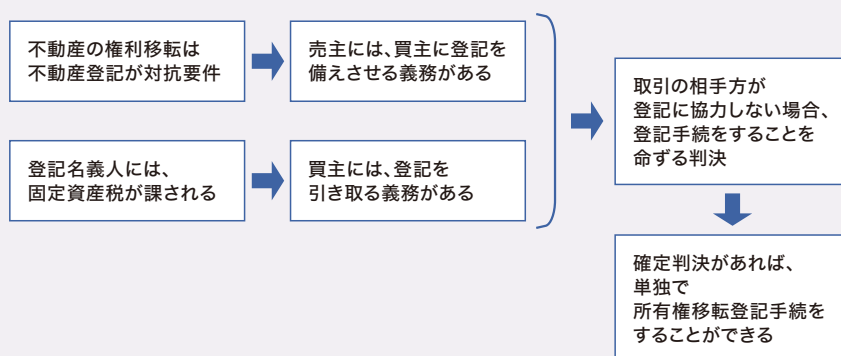
の権利に関する登記の申請は、登記権利者と登記義務者が共同してしなければならない(同法60条)。そうすると、売買契約が締結されても、契約の相手方が所有権移転登記手続に協力しない場合には、登記申請の手続きができないことになってしまいます。そこで、共同申請により登記手続をしなければならない者の一方に登記手続をすべきことを命ずる確定判決があれば、単独で登記を申請することができるものとされています(同法63条)。買主が売買代金を支払った後にも、登記を引き取らない場合には、売主は、買主に対して訴えを提起して判決を取得し、判決の確定後に、判決に基づいて単独で、売主から買主への所有権移転登記手続を行うこ

とになります(同法61条。不動産登記令7条5号(ロ)(1))。

まとめ

登記を担当する専門家は司法書士であり、訴訟を担当する専門家は弁護士です。しかし、取引の全体の流れを把握し、取引が円滑に進行して依頼者の利益が確保できるようにコーディネートするのは、不動産業者の役割です。登記は不動産売買の要ですから、不動産業者は登記についても十分に気を配る必要があります。思いがけない事態が生じたときにも、依頼者から信頼される業務を行うことができるように、研鑽を積んでいただく必要があります。

図表 登記引取請求のまとめ



今回のポイント

- 不動産の権利移転の対抗要件は登記であり、不動産の権利の取得は、登記を具備することによってはじめて確かなものとなる。
- 不動産登記法上、不動産の権利に関する登記の申請は、登記権利者と登記義務者が共同してしなければならない。ただし、登記手続をすべきことを命ずる確定判決があれば、単独で登記を申請することができる。
- 不動産の売主には、買主に対して、登記の引取りを求める権利がある。所有権移転登記手続を経て登記名義人になると、固定資産税が課されるために、不動産の買主が登記を引き取らない場合があるが、売主は、買主に対して、訴えを提起して、登記の引取りを求めることができる。
- 売買契約の後に、売主が死亡した場合には、売主の相続人が買主に対して登記の引取りを求めることができ、買主が死亡した後には、売主が買主の相続人に対して登記の引取りを求めることができる。

author

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。



賃貸相談

Vol.53

エレベーターの故障に関する 賃貸人の債務



Q

uestion

当社は、貸ビル賃貸を営んでいますが、エレベーターは昭和の末期に設置したもので、一部の部品の劣化により、しばしば作動しないことがあります。

そのような状態になってから半年後、2階のテナントから、常時エレベーターが稼働できるよう修繕をすべきであり、修繕しないのであれば賃料を払えないとの通知がありました。

常時稼働できるようにするためのリニューアル費用は数百万円を要するのですが、貸ビルのオーナーは、エレベーターが稼働しない事態がしばしば生じる場合には、常時稼働できるようリニューアルをする義務があるのでしょうか。

A

answer

一般に、建物の賃貸人は、エレベーターその他の建物の設備等について、保守管理・点検・修繕をする義務を負っています。

一方で、エレベーター等の設備の型式が古く、過去に設置されたもので、賃借人もそのことを認識し得た場合には、賃貸人は古い型式の設備であることを前提に保守・点検・修繕をしていれば債務を履行したものと解されることとした裁判例があります。法の観点から詳しく見ていきましょう。

建物の設備等に対する 賃貸人の債務

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ます。したがって、賃貸人は、賃貸建物および附属設備等については、賃借人に対し、保守・点検・修繕義務を負うものと解されます。

古い型式の設備に対する 賃貸人の義務の内容

それでは、エレベーター等の設備がかなり前の時点で設置された古い型式の物であり、特に備品類が老朽化していて、修繕には限界があるが、費用をかけて新しい物にリニューアルすれば常時稼働が可能になる場合に、賃貸人には、費用をかけてリニューアルする義務まであるのかと

いう点が問題になります。

設備等についての 賃貸人の債務に関する裁判例

この点についての判断を示した裁判例があります(東京地判令和3年6月22日ウエストロー・ジャパン)。事案は、平成28年2月、Xが所有する4階建ビルの2階をレストラン営業のためYに賃貸し、建物には、レストランの個室に直結したエレベーターが設置されていましたが、平成29年10月の定期点検で、一部部品につき経年劣化のため、しばしば稼働しない状態が発生したというものです。Yは、平成30年5月分までは賃料を支払っていましたが、エレベーターが使用できないため家賃を支払わないとXに通告した上で不払いを開始したという経緯でした(図表)。

裁判所は、エレベーターは昭和63年から稼働している古い形式のもので、その事実は契約締結前の内覧等により賃借人側も認識し得たというべきであるから、Xは、古い形式であることを前提として保守点検・修繕やその努力を行っていれば賃貸借契約上の賃貸人としての債務は履行しているというべきであり、少なくとも700

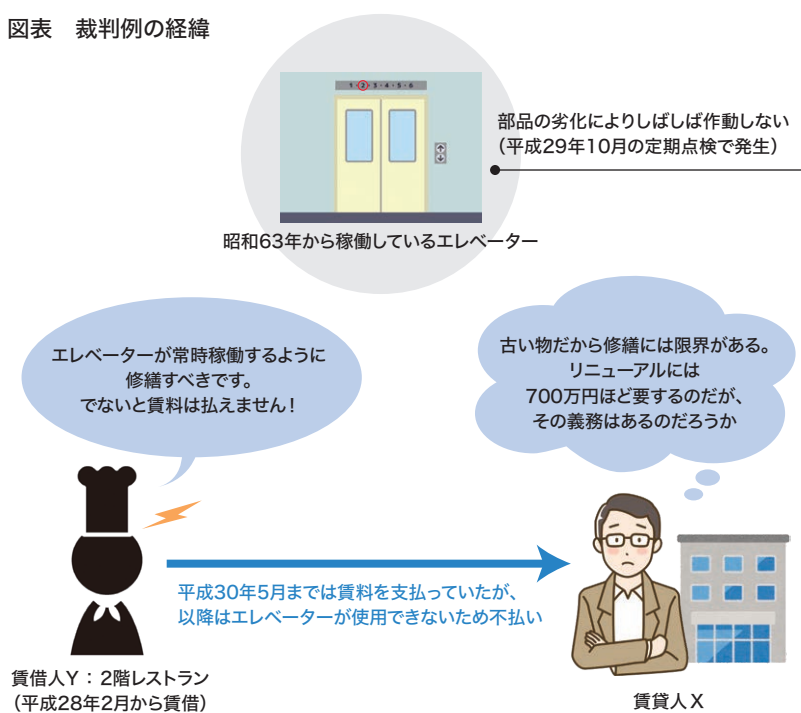
万円を超えるリニューアル工事を実施して常時使用できる状態に復旧しなければならない債務までを当然に負うとはいえない、と判示しています。

裁判所は、エレベーターを使用できないことが改正前民法611条1項またはその類推適用による、エレベーターが賃料減額の事由に該当する場合であって、仮にエレベーターを使用できないことにより賃料減額となる場合でも、レストランは2階に所

在し、Yやレストランの顧客は階段で昇降して出入りすることが可能なことを踏まえると、その減額幅は最大でもせいぜい月額5万円とみるのが相当であるとしています。

したがって、Yの賃料滞納金額が3か月分以上となる場合には、賃貸人との間の信頼関係が破壊されているものとして、賃貸人からの契約の解除が認められる可能性が高いものと考えられます。

図表 裁判例の経緯



今回のポイント

- 賃貸人は、賃借人に対し、建物を使用収益させる義務を負うことから、賃貸建物および附属設備等については、賃借人に対し、保守・点検・修繕義務を負う。
- 設備が古い形式のものであり、賃借人側もそれを認識し得る場合には、古い形式であることを前提として保守点検・修繕やその努力を行っていれば賃貸人としての債務は履行していると認められる。
- 賃借人が設備の不具合を理由として賃料を滞納する場合、滞納金額が賃料の3か月分に達した場合は、賃貸人は催告の上、契約を解除することが認められる可能性が高い。

author

江口・海谷・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士教官室所付、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。



相続相談

Vol.33

ついに公表！
これからのマンションはどう評価する？

Q

uestion

以前から話題になっていた分譲マンションの相続税評価の新しい計算方法が、国税庁から公表されたというニュースを聞きました。新しい計算方法では相続税評価が従来より高くなるそうですが、公表されている計算式を見ても複雑すぎてイメージがつかめません。相続対策のために分譲マンションを買うことも考えていましたが、これからは相続対策にならないのでしょうか？

A

nswer

令和6年1月1日からほとんどの分譲マンションにおいて相続税評価額は従来より高くなると考えられます。しかし、相続対策としての効果が失われたわけではありません。詳しく見ていきましょう。

なぜ相続対策に 分譲マンションなのか？

分譲マンションの購入は相続対策の代表格として広く知られています。なぜ相続対策に効果的なのかといえば「市場価格に対する評価額の圧縮率」が非常に高いからです。預金に1億円の残高があるとき、このまま相続が発生すれば相続税評価額は1億円ですが、この1億円でマンションを買おうと相続税評価額はいっきに下がります。特に人気のある都心のタワーマンションのような物件だと、「時価1億円・相続税評価額3,000万円」のような70～80%近い圧縮が可能なケースもあります。

しかし、この相続税計算上のルールを利用した相続対策を否認した国税当局と納税者との間で裁判が起こり、令和4年に最高裁が国税当局の決定を支持する判決を出した※ことで分譲マンションの評価方法そのものが見直されることになりました。そして、令和5年9月28日付けで分譲マンションの新しい評価方法と令和6年1月1日から適用される旨が公表されました。

分譲マンションの 新しい計算方法

図表1は、分譲マンション相続税評価額の新しい計算式ですが、見たとおりとても複雑です。そこで今回は、この計算式の意味と使い方を解説していきます。

この計算式の意味は「相続税評価額を時価の6割水準に引き上げる」ことですが、これはつまり、分譲マンションの相続税評価額は「時価の6割が最下限」という意味でもあります。しかし、実際にはこの計算式を用いても「時価の6割が最下限」という状況にはなっていません。これについては後半で解説します。

評価乖離率を算出するには「築年数」「総階数」「所在階」「敷地持分狭小度」の4要素が必要です。これらは分譲マンションの登記事項証明書から確認することができるので評価の際にはまず登記事項証明書を用意しましょう。「築年数」「総階数」「所在階」は記載していることそのままなので難しくありません。「敷地持分狭小度」については、まずマンションの敷地面積を確認します。敷地面積が判

※ 2022年6月号p16「相続相談」参照

明したら敷地利用権割合を乗じて「敷地利用権面積」を算出します。この数値を当該分譲マンションの専有面積で除すると「敷地持分狭小度」が算出されます。こうして算出された評価乖離率を従来どおりに計算された自用地(家屋)評価額に乘じた上で、さらに0.6を乗じた金額(評価乖離率の値によっては0.6を乗じなかったり、評価乖離率を使わなかったりします)が、新しい相続税評価額となります。

4要素が評価乖離率に与える影響は、次のようになります。

- ・ 築年数: 新しいほど評価乖離率は高くなる
- ・ 総階数: 高いほど評価乖離率は高くなる(地下の階層は含まない)
- ・ 所在階: 高い場所にあるほど評価乖離率は高くなる
- ・ 敷地持分狭小度: 敷地面積が狭いほど評価乖離率が高くなる

要するに「築浅で高層なマンションの高層階にあるほど相続税評価額が高い」ということになります。

実際に計算してみましょう

図表2は、とあるタワーマンションを新しい計算方法で評価したものです。このマンションの査定価格は1億円で、従来の相続税評価額は約2,300万円であり、80%近く相続税評価額を圧縮しているのがわかります。これを新しい評価方法で計算しなおすと、約4,200万円であり、約1.8倍も相続税評価額が上昇しました。このマンションはいわゆる「タワーマンション」とよばれる高層のマンションであり、このようなタイプのマンションは評価額の変更に伴う影響が特に大きい傾向にあります。一方、低層で敷地面積が広いようなマンションは、大体1.2

図表1 分譲マンション相続税評価額の計算式(令和6年1月1日から適用)

自用地(家屋)評価額×評価乖離率(×0.6)

評価乖離率の算出方法

評価乖離率= ①×△0.033 + ②×0.239 + ③×0.018 + ④×△1.195 + 3.220

①…築年数 ②…総階数÷33(1.0超の場合は1.0)

③…所在階 ④…敷地持分狭小度(敷地利用権面積÷専有面積)

算出された評価乖離率に値に応じて下記の3パターンに区分されます。

①評価乖離率が1未満……自用地(家屋)評価額×評価乖離率

②評価乖離率が1.67超……自用地(家屋)評価額×評価乖離率×0.6

③評価乖離率が1以上1.67以下……自用地(家屋)評価額

図表2 新しい計算方法でタワーマンションを評価する場合の計算例

【設定】

- ・ 高層マンションの一室 ・ 査定額…10,000万円 ・ 築13年 ・ 29階建の12階
- ・ 専有面積…55.79㎡ ・ 敷地権割合…5,820/1,376,931
- ・ 敷地面積…2,209.44㎡ ・ 従来の相続税評価額(自用地(家屋)評価額)…2,323万円

●新しい計算による相続税評価額

(1) 2,323万円×3.015※=7,003万円

※評価乖離率 ① 築13年×△0.033(固定)=△0.429

② 29階建÷33階(固定)=0.878

0.878×0.239(固定)=0.209(小数点以下第4位切捨て)

③ 12階×0.018(固定)=0.216

④ 敷地面積2,209.44㎡×敷地権割合5,820/1,376,931

=9.34㎡(敷地利用権面積)

9.34㎡÷専有面積55.79㎡=0.168

0.168×△1.195(固定)=△0.201(小数点以下第4位切上げ)

⑤ ①+②+③+④+3.220(固定)=3.015

(2) 7,003万円×0.6(固定)=4,201万円

従来の相続税評価額
2,323万円

約1.8倍増加

新しい相続税評価額
4,201万円

市場価格
10,000万円

約58%圧縮

新しい相続税評価額
4,201万円

～1.5倍の増加に収まるケースが多いと見込まれます。ただし、いずれにしても多くのマンションにおいて、従来より相続税評価額が増加することになります。

ところで、時価との比較に着目すると、新しい評価額においても時価に対して相続税評価額は大体40～50%となるケースがほとんどです。計算式の趣旨に従えば60%前後になっているはずですが、未だ乖離があります。これは国税当局が新しい計算式を構築する際に使用したデータが平成30年のデータであるためです。直近の資材価格高騰等の影響を排するために意図的に数年前のデータを使ってい

るのですが、3年ごとに見直す方針であることが示されています。したがって、今後は、より「時価の6割」に近づいてくるものと予想されます。

author

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。



賃貸管理 ビジネス

Vol.70

提案力を高める営業スキルを培う、 ロールプレイングの方法



Question

営業スタッフの育成に悩んでいます。当社は比較的自由主義で、これまではそれぞれの営業手法に任せてきましたが、営業成績（管理受託や入居率）は伸び悩み、対応についてもオーナーからお叱りを受けることが多々あります。これを機に社員の育成を考えているのですが、何かよい手立てはないでしょうか。



Answer

自由放任主義で成果が最大化される場合もありますが、完全固定給主体の環境では、あまり得策とはいえません。スポーツでも仕事でも、まずはトレーニングがなければ成果を上げることができないのです。徹底的なトレーニングを終えた後での自由主義はよいかもしれませんが、まずは足元を見直して社員育成をしてみてもいいのではないでしょうか。

信頼関係を構築するために 必要なこと

繁忙期は、入居の需要が一気に高まる黄金期です。反響や内見が増えるのですから、オーナーとの接点が増え、よい信頼関係を作るにはこれ以上のタイミングはありません。しかし、提案の仕方一つで、オーナーの受け取り方はまったく変わってしまいます。伝えたいことを、よりコンパクトに丁寧に、かつオーナーの立場に立って伝えられなければ、よい信頼関係は構築できないのです。たとえば、スポーツ選手は成果を出すために、日夜トレーニングに励みます。では営業の仕事ではどうでしょうか。繁忙期（シーズン）に向けて、満足のいくトレーニングを行ってきたのでしょうか。おそらく成果を上げられない人というのは、トレーニング不足に陥っている可能性が高いのです。

営業マンのトレーニングは 「ロールプレイング」で培う

営業マンのトレーニングには、いろいろな方法がありますが、一番実践に近いのは「ロールプレイング」だと思い

ます。ロールプレイングとは、接客やオーナーへのプレゼンなどの実践を想定して行う、いわば「実践型予行演習」のことです。ロールプレイングの実践方法を聞くと、案外しっかりと決められていないことがほとんどです。ロールプレイングの内容は実際の「プレゼンテーション」と、終了後の「フィードバック（アドバイス）」に構成が分かれます。通常、ベテランの先輩がお客様（オーナー）役で、経験の浅い後輩が営業スタッフという設定で行われますが、このロールプレイングを実施する中で、成果を出すためには2つの重要なポイントがあります。それはプレゼンそのものではなく、「事前準備」と「フィードバックの方法」です。

成果を高める ロールプレイングの方法

ロールプレイングは、現実性のあるものでなければ、緊張感が生まれず、ただ時間を無駄に使うことになってしまいます。機会を最大化するための予行演習なのですから、事前準備こそ重要です。そこで現実性をもたせるために、「事前ヒアリングシート」（図表1）

を作成して、実際に提案をするオーナーの情報を埋めていきます。そして、オーナー役となる人に、事前にこのシートを見てもらい、オーナーになりきって演じてもらいます。

その後、ロールプレイングを始めるのですが、終了後のフィードバックの方法こそ重要になります。先輩社員から見たら、経験の浅い後輩社員は、改善点ばかり目についてしまい、良い点にフォーカスされません。そうすると、弱点ばかり言われるため、自信をなくして、個性や伸びしろをなくしてしまうことになってしまいます。そもそもロールプレイングは、営業スタッフのスキルアップのための教育であるのに、良いところを褒めず自信を喪失させては、本来ある潜在能力も引き出すことができなくなってしまわないでしょうか。

チェックシートを活用して、課題を可視化する

そこでフィードバックに活用したいのが、「チェックシート」(図表2)です。これがあれば、ざっくりと感覚で伝えてしまいがちなフィードバックを、より具体的に説明できるようになります。プレゼンの内容、話の進め方など数十種類の項目を5段階で採点できるようにして、できている部分とそうでないところを数値化しましょう。さらに「良い点」と「改善点」をそれぞれ書き出して、1つずつ丁寧にフィードバックして理解を促します。

ここでのポイントは「良い点」をできるだけ見つけて、
“褒めてあげる”ことです。伝える順序は、①良い点を褒める ②改善点を伝える ③良い点を褒める、です。誰しも自分自身を否定されることは、気持ちの悪いものではありませんが、このやり方であれば、認めてもらった喜びがある分、素直に改善点を飲み込んでもらうことができるのです。

また改善点においては、どうしたら良くなるのかという具体的方法を、ベテランの先輩が「一緒に考える姿勢」が重要です。このように、営業のトレーニングである「ロールプレイング」も、ちょっとした工夫で成果へ近づけることができるのです。

図表1
事前ヒアリングシートの例

担当者

ロールプレイング 事前ヒアリングシート

【顧客名】オーナー名

【顧客情報】

<例>

・意思決定者 ・総資産 ・今後の見通し、方向性
・所有アパート/マンション数 ・預金、株式保有 ・現在の顧客との繋がり
・駐車場区画 ・家族構成 ・過去の提案内容

【クライアントが現在抱えている具体的問題点】

事前にヒアリングをして問題点を明確にし、詳細を具体的に記載してください。

<例>

・空室対策 ・リノベーションコスト ・管理会社への不満
・賃料下落 ・新築計画
・物件の陳腐化 ・滞納トラブル

【問題点を改善しなければならない理由と背景】

【改善の期日】いつまでに改善をするべきか？ またその理由

図表2 チェックシートの例

営業ロールプレイング チェックリスト

5:とても良い 4:良い 3:できている 2:もう少し 1:がんばろう！

導入(まぐら)

	5	4	3	2	1
1 挨拶(アポのお礼も)	☐	☐	☐	☐	☐
2 アイスブレイク	☐	☐	☐	☐	☐
3 表情(スマイル)	☐	☐	☐	☐	☐
TOTAL	/15				

内容

	5	4	3	2	1
4 顧客の課題とニーズの抽出：どうしたいのか、何を求めているのか	☐	☐	☐	☐	☐
5 相手の期待値を知る：定量・定性	☐	☐	☐	☐	☐
6 相手のニーズに対する回答	☐	☐	☐	☐	☐
7 質問に対する適切な回答(あやふやダメ)	☐	☐	☐	☐	☐
8 商品(サービス)紹介はしっかりできているか(例：市場調査・リノベ・管理システム等)	☐	☐	☐	☐	☐
9 営業ツールの活用(PPT、パンフ)	☐	☐	☐	☐	☐
10 理解度の確認	☐	☐	☐	☐	☐
11 自分の言葉で話せているか	☐	☐	☐	☐	☐
TOTAL	/40				

クロージング(まとめ)

	5	4	3	2	1
12 はっきり結論を聞く	☐	☐	☐	☐	☐
13 (保留であれば) 時期を確認する	☐	☐	☐	☐	☐
14 (Noであれば) ネック要因をヒアリングする	☐	☐	☐	☐	☐
15 質問	☐	☐	☐	☐	☐
16 アイスブレイク	☐	☐	☐	☐	☐
17 挨拶	☐	☐	☐	☐	☐
TOTAL	/30				

全体(基本条件)

	5	4	3	2	1
18 清潔感	☐	☐	☐	☐	☐
19 服装	☐	☐	☐	☐	☐
20 姿勢(立ち振る舞い)	☐	☐	☐	☐	☐
21 事前準備	☐	☐	☐	☐	☐
22 主導権を握る	☐	☐	☐	☐	☐
23 言い換え(たとえ話、比較)	☐	☐	☐	☐	☐
24 ボディランゲージ(ジェスチャー)	☐	☐	☐	☐	☐
25 話すスピード	☐	☐	☐	☐	☐
26 話す間	☐	☐	☐	☐	☐
27 抑揚	☐	☐	☐	☐	☐
28 テンポ、リズム	☐	☐	☐	☐	☐
29 声の張り	☐	☐	☐	☐	☐
30 共感(うなずき)	☐	☐	☐	☐	☐
31 中途半端な回答をしない	☐	☐	☐	☐	☐
32 言葉遣い	☐	☐	☐	☐	☐
33 タイムマネジメント	☐	☐	☐	☐	☐
34 話の展開の仕方が自然か	☐	☐	☐	☐	☐
TOTAL	/85				

備考欄

コメント

良かった点

改善点

author

みらいず
コンサルティング株式会社
代表取締役

今井 基次

賃貸仲介、売買仲介、賃貸管理、収益売買仲介、資産形成コンサルティングの経験を経て、みらいずコンサルティング株式会社を設立。不動産業者・不動産オーナーの経験をもとにして、全国の賃貸管理業を行う企業へのコンサルティングや講演・研修活動を行う。聴講者はこれまでに3万人を超え、好評を得ている。CPM®、CFP®、不動産コンサルティングマスターなど資格多数。著書に『ラクして稼ぐ不動産投資33の法則 成功大家さんへの道は管理会社で決まる!』(筑摩書房)がある。





労務相談

Vol.26

派遣労働者の受入れ期間の制限〈前編〉



Q

uestion

2年前より経理担当として派遣労働者を受け入れていますが、受け入れ期間に3年の制限があると聞きました。業務内容を変更すれば、引き続き3年を超えて当該派遣労働者を受け入れることが可能とのことですが、現在行っていない別の経理業務に変更すれば継続することが可能でしょうか。

A

nswer

同一の派遣労働者を同一の組織単位で受け入れられる期間の上限は3年となっているため、当該派遣労働者に対しては、①3年の制限期間にて受け入れを止める、②直接雇用に移り替える、③業務内容を変更のうえ引き続き派遣労働者として受け入れる、のいずれかの措置を講じる必要があります。

なお、業務内容を変更する場合には、いわゆる課やグループを変更するなどして、経理以外の業務に変更する必要があります。

今回は前編・後編の2回に分けて解説します。

はじめに

労働者派遣法（以下、派遣法）では、派遣の受入れ期間の制限ルールが設けられており、すべての業務において「事業所単位」と「個人単位」の2つの期間制限が適用されます。

派遣先事業所単位の 期間制限

派遣先は、同一の事業所において、原則として3年（派遣可能期間）を超える期間、継続して労働者派遣

の役務の提供を受けてはなりません。ただし、派遣可能期間である3年が終了する1カ月前までに、派遣先事業所の過半数労働組合または過半数代表者の意見を聴いた場合は、原則の3年を超えて派遣労働者を受け入れることができます。その際の延長期間は最長3年ですが、当該延長手続きを3年ごとに行うことで継続して受け入れることが可能となります（図表1）。

ここでの「同一の事業所」は、雇用保険の適用事業所単位ということになりますので、複数の事業所を有して

いる場合でも、雇用保険の適用事業所が1つである場合、全事業所まとめて同一の事業所となります。

派遣労働者個人単位の期間制限

派遣先は、同一の組織単位（組織単位ごと）の業務に関し、3年を超える期間、継続して同一の有期雇用派遣労働者について労働者派遣の役務の提供を受けてはなりません（図表2）。

なお、同一の組織単位であれば、当該有期派遣労働者の業務内容が変わったり、派遣会社（派遣元）が変わったりしても同一の有期派遣労働者となります。

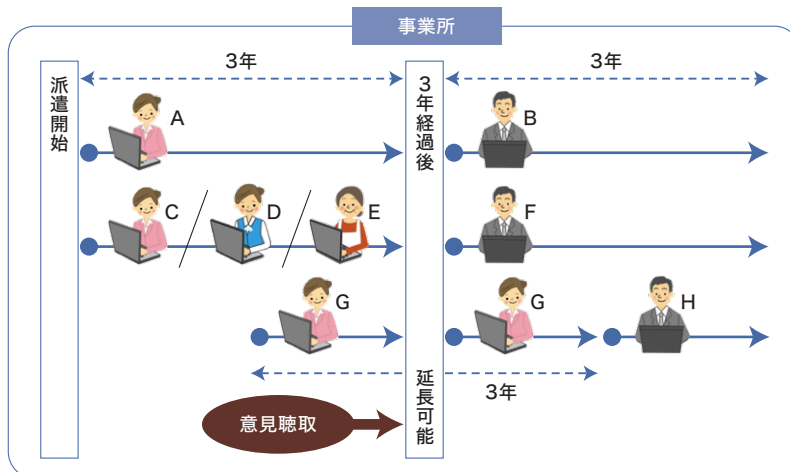
事業所単位の期間制限とは異なり、同一の組織単位での延長手続きは設けられていないため3年の上限を遵守する必要がありますが、3年が経過した同一の有期派遣労働者を「別の組織単位」で引き続き受け入れることは可能です（この場合、事業所単位の期間制限による派遣可能期間が延長されていることが前提となります）。

「同一の組織単位」とは、具体的には、課、グループ等の業務としての類似性や関連性がある組織であり、かつ、その組織の長が業務の配分や労務管理上の指揮監督権限を有するものであって、通常、組織の最小単位よりも大きな単位を想定していますが、名称にとらわれることなく実態により判断されます。なお、次に掲げる場合は例外として、個人単位の期間制限がかかりません。

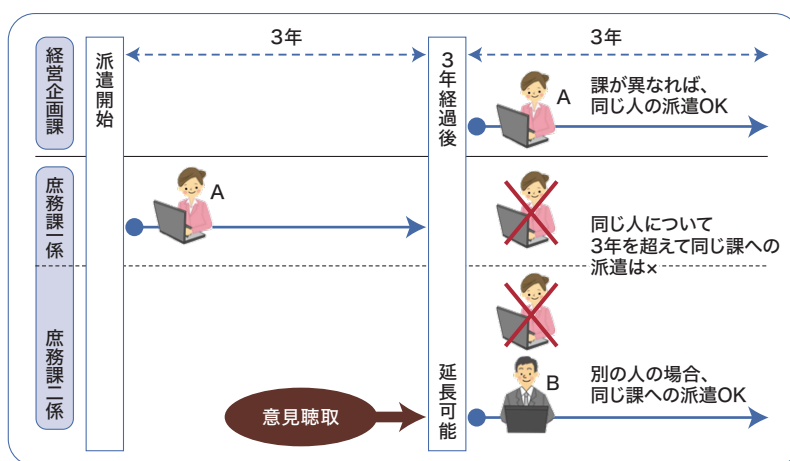
【個人単位の期間制限の例外】

- ・ 派遣労働者が派遣元で無期雇用労働者である場合

図表1 事業所単位の期間制限



図表2 個人単位の期間制限



出典：厚生労働省・都道府県労働局「平成27年労働者派遣法改正法の概要」

- ・ 派遣労働者が60歳以上である場合
- ・ 終期が明確な有期プロジェクト業務について派遣労働者を受け入れる場合
- ・ 日数限定業務（1カ月の勤務日数が通常の労働者の半分以下かつ10日以下であるもの）について派遣労働者を受け入れる場合
- ・ 産前産後休業、育児介護休業等を取得する労働者の業務に派遣労働者を受け入れる場合

* 後編では、派遣終了後に再び派遣を受け入れる場合のクーリング期

間、労働契約申込みみなし制度、離職した労働者の派遣受け入れの禁止などについて解説します。

author

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。

権利関係

～民法・不動産登記法～

所有者不明土地問題対策のため令和3年4月に民法と不動産登記法が改正されましたが、改正法は、令和5年4月1日、令和6年4月1日、令和8年(月日未定)と3段階で施行されます。宅建試験は、その年の4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されますので、令和6年施行部分までが出題範囲となるのは、令和6年度試験からです。今回は、令和6年施行部分までの主な改正内容を紹介することにします。

民法・不動産登記法

1 相隣関係

(1) 境界を超えた竹木の枝・根

土地の所有者は、隣地の竹木の「根」が境界線を越えるときは、自分で切り取ることができますが、「枝」が越境してきたときは、その竹木の所有者に切除させることができるのであり、自分では切り取ることができませんでした。しかし、法改正により、右記の場合は越境した「枝」を自分で切り取ることができるようになりました。

- ① 竹木の所有者に切除するよう催告したにもかかわらず、相当の期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

(2) 隣地使用権

土地の所有者が隣地の使用を請求できる場合として、従来は右記の①のみが定められていましたが、法改正により②と③が追加されました。

- ① 境界またはその付近における障壁、建物その他の工作物の築造・収去・修繕をする場合
- ② 境界標の調査または境界に関する測量をする場合
- ③ 上記(1)で述べた枝の切り取りをする場合

(3) ライフライン設備の設置・使用権

土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用しなければ電気・ガス・水道等の継続的給付を受けられないときは、必要な範囲内で他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用することができます。

2 共有

(1) 共有物の管理行為

これまで共有物に変更を加える行為をする場合は、共有者全員の同意が必要とされていましたが、法改正により、軽微な変更については共有持分の価格に従い、その過半数で決定できるようになりました。なお、軽微な変更とは、共有物の形状または効用の著しい変更を伴わない変更をいいます。

共有物の管理は、行為の種類に応じて、右のように行われることになります。

行為の種類	内 容	必要数
保存行為	共有物の修理、共有物の登記など	各共有者が単独でできる
利用・改良行為	土地5年、建物3年以下の短期賃貸借 共有物を目的とする賃貸借契約の解除など	持分の価格の過半数
軽微変更行為	形状または効用の著しい変更を伴わない変更	
変更・処分行為	共有物の売却、共有建物の増改築など	共有者全員の合意

(2) 相続財産に属する共有物の分割

相続が発生してから遺産分割されないまま長期間放置されると、相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有の状態となるため、遺産の管理・処分が困難になります。そこで、相続開始の時(被相続人死亡の時)から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、具体的相続分(特別受益や寄与分を考慮した個々の相続人の具体的な相続分)によらず、法定相続分(または遺言により指定された相続分)によることとなりました。

(3) 所在等不明共有者の不動産の持分

不動産が共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない(所在等不明共有者がいる)ときは、共有者は、裁判所に申し立て、その決定を得て、所在等不明共有者の持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡することができるようになりました。

③ 相続登記の申請の義務化(不動産登記法)

権利に関する登記については、原則として登記の申請義務がありませんが、相続によって不動産の所有権を取得した相続人(遺贈によって取得した相続人も含む)は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転登記を申請しなければならないことになりました。

上記の相続登記の申請義務を負う者は、登記官に対し、①登記簿上の所有者(所有権の登記名義人)について相続が開始したこと、および②自らがその相続人であることを申し出ることができ、この申出をすれば相続登記の申請義務を履行したものとみなされます。

問題を解いてみよう！

- Q1** 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合、その竹木の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないときであっても、自らその枝を切り取ることはできない。(予想問題)
- Q2** 共有物に変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く)を加えることは、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。(予想問題)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

本問のような場合は、實際上、竹木の所有者に切除させることができないので、土地の所有者が越境してきた枝を自ら切り取ることができます。

Answer 2



【解説】

著しい変更を伴わないもの、つまり軽微な変更であるものを除いているのですから、当該変更行為は軽微ではありません。したがって、共有者全員の同意がなければ決することができません。

author

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。



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.25

がけ条例等についての調査説明を漏らしてしまったトラブル

最近の行政庁の処分事例において「がけ条例・急傾斜地崩壊危険区域」に関する重要事項説明漏れが時々見られます。がけ条例等の調査・説明漏れは、もし取引不動産において擁壁の設置等が必要であったとなると、その多額な費用等の負担をめぐる大きなトラブルになりますので、特段の注意が必要です。

トラブル事例から考えよう

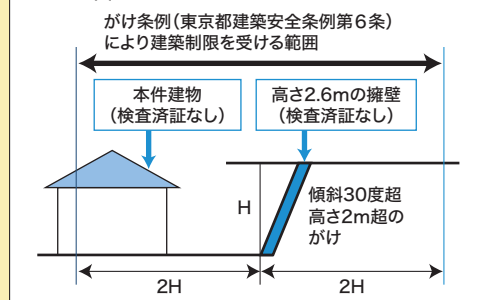
がけ条例の規制があり擁壁再建築の必要性がある調査説明をしなかった

【東京地判 平28・11・18】

取引経緯

- (1) 買主は売主より、本件既存住宅を代金6,400万円にて、売側媒介業者、買側媒介業者の媒介により購入した。
- (2) 買主への重要事項説明において、売側媒介業者は、「がけ条例(東京都建築安全条例第6条)」の規制があり、本件建物が「がけ条例」に違反して建築されていること、検査済証を取得していないことを認識していたが、その説明をしなかった。買側媒介業者は、調査および重要事項の作成を売側媒介業者に任せきりにしていた。
- (3) 区建築課での調査により本件住宅が「がけ条例」に違反して建築されていることを知った買主は、同条例違反の解消には新たに擁壁を設置するなどの必要があること、その設置には2,082万円余がかかることなどから、売側・買側媒介業者、売主に対し、説明義務違反を理由とする損害賠償請求を行った。

イメージ図



本件裁判所の判断

売側・買側 媒介業者に 対する請求

- 判決：がけ条例違反の解消に必要な、相当程度の擁壁設置費用2,082万円余の賠償責任を認める。
- 理由：本件建物ががけ条例に違反し、違反解消には防護壁や建物1階部分の補強が必要な説明をしなかったことは、重要事項の説明義務違反にあたり買主に対する不法行為を構成する。

売主に 対する請求

- 判決：請求棄却。
- 理由：がけ条例に関する問題を認識していなかったこと、不動産取引に疎い素人であることを考慮すれば、売主に説明義務違反を認めることはできない。

東京都建築安全条例 第6条(がけ) (注)

- 1 この条にいうがけ高とは、がけ下端を過ぎる2分の1こう配の斜線をこえる部分について、がけ下端よりその最高部までの高さをいう。
- 2 高さ2メートルを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の2倍以内のところに建築物を建築し、又は建築敷地を造成する場合は、高さ2メートルを超える擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - 一 斜面のこう配が30度以下のもの又は堅固な地盤を切つて斜面とするもの若しくは特殊な構法によるもので安全上支障がない場合
 - 二 がけ上に建築物を建築する場合において、がけ又は既設の擁壁に構造耐力上支障がないとき。

三 がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部が鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造であるか、又は建築物の位置が、がけより相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。

3.4 略

(注) 「がけ条例」が規定されている条例の名称、規制対象となる「がけ」の定義、建築制限を受ける範囲、規制の内容等は、条例を定める自治体によって異なります

01 がけ条例と宅建業者の調査説明責任

取引不動産に「がけ条例」の規制がある場合、建物等の建築・使用において、擁壁の設置またはその他安全上適切な措置を講じる必要がありますが、もし、購入後、買主がその規制のため、擁壁の設置等が必要だったとなると、買主に購入代金のほかに相当の費用が発生することになります。

「がけ条例」は、宅建業法35条(重要事項説明)の例示列举項目に含まれていませんが、該当する場合は、買主の判断に重要な影響を及ぼす事項であることから、宅建業者は、「がけ条例」による規制がある場合にはその旨と、土地・建物利用に關しての負担(擁壁の設置・再築造が必要な場合はその費用等)などの調査説明をする義務があり、その説明漏れは、宅建業法上の行政処分の対象となるとともに、説明漏れにより買主に生じた損害について、民事上の賠償責任を負うこととなります※1。

本件事案のように、擁壁の再築造が必要であった等となると、その費用(損害)は相当な額となりますので、取引不動産や隣接地にがけがある場合の「がけの状態」や「がけ条例」等に関する調査・説明は、特に漏らしてはならない事項として、宅建業者は注意をしておく必要があります。

※1 「がけ条例」の重説義務を認めた裁判例として、本事例のほか、東京地判 平24・5・31等がみられる。

02 がけ条例の有無・規制内容の確認

地方公共団体によって、「がけ条

例」が規定されている条例の名称(「〇市(県)建築基準条例」など)や、「がけ」の定義(高さ・勾配)、「がけ」により建築制限を受ける範囲、規制の内容等は異なります。

建築確認を担当する行政窓口で、「がけ条例」の有無や規制内容の確認をします。

03 がけ・傾斜地の現地調査のポイント

●がけ・傾斜地の高さ・勾配等の状況を確認し、がけ条例の適用のある「がけ」に該当するか否かについて確認する(「がけ」の高さが、条例の規定未満でも、がけ条例に準じた運用指導がされる場合があるので、念のため行政で確認をする)。

●擁壁が設置されている場合は、擁壁の高さを確認する。

擁壁の高さが2mを超えている場合、その設置には建築確認が必要(建築基準法施行令第138条1項等)なことから、行政で建築確認済証・検査済証の有無を確認する※2。

●「急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域」の場合、これを表示する標識が設置されているので、そのような標識がないか現地周辺の確認をする※3。

●がけ・傾斜地について、外観上不具合(危険性)等がないかについて確

認する。

擁壁がある場合は、亀裂・ふくらみ等、劣化している部分が見られないか、水抜きは適切に配置されているか、違法な2段擁壁や2重擁壁になっていないか、などの確認を行う。

●境界の位置、がけ(擁壁)等の所有者、越境の有無について確認をする。

境界はのり下の場合が一般的だが、のり上等の場合もある。また、擁壁が地中で越境している場合もあるので、その旨注意して確認を行う※4。

※2 宅地造成工事等規制区域内の場合は、「宅造許可、検査済の有無の確認(日付・番号等)」を行う。

※3 区域の範囲・建物の建築制限等の詳細は、都道府県の防砂・林野・農地担当部局などで確認する。

※4 隣地所有者のがけ(擁壁)等に不具合がある場合、隣地所有者の対応(協力)が必要であることに留意する。

04 がけ・傾斜地に問題が見られる場合の対応

がけ(擁壁)等の状態に、不具合(危険性)等が見られる場合、あるいは、必要な検査済証等の確認が得られない擁壁が設置されている場合(擁壁が適法に築造されていない可能性がある)は、売主の契約不適合責任の問題もありますので、行政や建築の専門家に、どのような問題点、是正・指導(建築制限等)があるのか、対応の必要性や対応にかかる費用等について相談・確認を行います。

author

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.58

3種類の 契約内容不適合の形態

不動産の契約内容不適合は、(1) 明らかな契約内容不適合、(2) 契約内容不適合には該当しないもの、(3) 当事者の取引観念や個人的満足度の相違により判断が分かれる心理的な契約内容不適合の存在、の3種類に分類されます。主に、紛争になる部分は、(3)の契約内容不適合の判断が分かれる分野であり、具体的な事例を挙げて、「契約内容不適合に該当しない旨の合意書」を当事者間で作成することが大切です。

3分野の 心理的な契約内容不適合

心理的な契約内容不適合の存在は、①死因による心理的な契約内容不適合の存在、②悪化した環境の契約内容不適合の存在、③不安感を感じさせる生活環境の契約内容不適合の存在、の3分野に分類できます。

グレーゾーン解消のための調査技術編②

心理的な契約内容の 不適合確認合意書とは

2020年4月1日、民法が改正施行されたことで、「契約内容不適合の存在の有無」が、損害賠償請求訴訟における紛争の争点とされる時代になりました。宅建業者が、このような訴訟に巻き込まれないためには、あらかじめ契約内容不適合に該当するか否かの具体的な事例について、当事者の合意を取得しておくことが大切です。本編では、「死因に起因する契約内容不適合の存在」について述べたいと思います。

表 当事者合意がない場合に紛争となりえる死因とその合意事項について

	死 因	詳細および合意事項
第1	病死および自然死	疾病による死亡および老齢、老化による自然死。通常、契約内容不適合には該当しません。
第2	交通事故死	運転者、同乗者、歩行者のいずれかを問わず、交通機関（自動車、自転車、鉄道、船、航空機等）の関与による不慮の死亡。通常、契約内容不適合には該当しません。
第3	転倒・転落死	同一平面上での転倒または階段・ステップ・建物等からの転落による不慮の死亡。これは、屋根や室内階段の転落死などがあり、合意が必要な死因です。
第4	溺水死	溺水による不慮の死亡をいい、海洋、河川、池、プール、浴槽等の場所は問わない。ただし、水上交通機関の事故によるものは「交通事故」に分類する、としている。浴室での溺水などもあり、合意が必要な死因です。
第5	煙、火災および 火焰による傷害死	火災による不慮の死亡（火傷、熱傷、一酸化炭素中毒、窒息等すべて）および火焰による火傷での不慮の死亡。無条件に契約内容不適合となりえます。
第6	窒息死	頸部や胸部の圧迫、気道閉塞、気道内異物等による不慮の窒息死。不慮の事故死で、通常、契約内容不適合には該当しません。
第7	中毒死	薬物またはその他の有害物質への接触、吸入、服用、注射等による不慮の死亡。不慮の事故死で、通常、契約内容不適合には該当しません。
第8	その他の 不慮の外因死	熱中症（熱射病等）、凍死等の異常な温度環境への曝露、潜涵病、感電、機械による事故、落下物による事故、落雷、地震等による不慮の死亡。地震等での悲しい事故もあり、合意が必要な死因です。
第9	自殺	死亡者自身の故意の行為に基づく死亡で、手段、方法を問わない。無条件に契約内容不適合となりえます。
第10	他殺	他人の加害による死亡で手段、方法を問わない。無条件に契約内容不適合となりえます。
第11	その他不詳の外因死	刑の執行、戦争行為による死亡および外因死であることは明確であるが、不慮の外因死か否かの判別がつかない場合の死亡。通常、契約内容不適合には該当しません。
第12	不詳の死	病死および自然死か外因死か不詳の場合の死亡。事件性がある場合には、契約内容不適合に該当します。

① 死因別による

心理的な契約内容不適合の有無

厚生省が交付している死亡診断書記入マニュアル(令和5年度版)によると、死因の種類は12種類です(表参照)。死因の中に、取引観念などの個人的満足度の相違で当事者合意がない場合には、紛争となりそうな死因を抽出して、表のとおり合意事項を作成します。

第3、第4、第8の場合は、「契約内容不適合に該当しない旨の合意書」が必要です。第5、第9、第10、第12の場合は、無条件で告知することが必要です。また、第1、第2、第6、第7、第11の場合は、自然死と不慮の事故、戦争等のため、契約内容不適合には該当しません。また、合意書の中に、「本物件敷地・建物以外の場所や日

常生活において通常使用しない共同住宅の共用部分や隣接住戸において発生したもの、過去10年以前の解体撤去済み建物内での自殺、他殺、火災死亡によるもの、過去10年以前の事件性のあったもの、昭和20年以前の戦時中および戦前に発生したもの」については、購入者の特段の申出がない場合、契約内容不適合には該当しない旨を付加することが大切です。

② 環境悪化による

心理的な契約内容不適合の有無

環境に関する契約内容不適合の存在の有無は、「騒音・振動・地盤沈下・悪臭・水質汚染・大気汚染・土壌汚染等の環境保護に関する法令および条例に定める基準値未満のものは、購入者の特段の申し入れがない場合は、契約内容不適合には該当しない」旨の

合意書が必要です(ポイント参照)。

③ 生活不安感による

心理的な契約内容不適合の有無

生活不安感に関する契約内容不適合の存在の有無は、「指定暴力団および団体規制法に基づく観察処分中の団体・事務所の所在による生活不安感の契約内容不適合は、日常生活において通常利用しない道路に接して所在するものおよび取引対象不動産が所在する一街区内に所在しないものは、購入者の特段の申出がない場合は、契約内容不適合には該当しない」旨の合意書が必要です。このように、人によって判断が分かれると思われる契約内容不適合の具体的事象について、当事者合意を図ることが大切です。

ポイント

買主の取引観念や個人的満足度は人それぞれ異なります。それが原因で生じる契約内容不適合の該当の有無について、売主・買主間であらかじめ合意書にして、トラブル防止をすることが大切です。右記文書は、「契約内容不適合の確認合意書」の一部です(2023年11月版)。

契約内容不適合の確認合意書

本日、売主及び買主は、予定する不動産売買契約における心理的な契約内容不適合に関して、不動産に対する個人的満足度や期待度が相違することによる後日の紛争防止を目的として、その具体的事象等の該当の有無について、下記のとおり確認合意した。

記

- 死因別の心理的な契約内容不適合の有無について
(1) 「病死及び自然死」は、疾病による死亡及び老齢、老化による自然死です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(2) 「交通事故死」は、運転者、同乗者、歩行者のいずれかを問わず、交通機関(自動車、自転車、鉄道、船、航空機等)の関与による不慮の死亡です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(3) 「転倒・転落死」は、同一平面上での転倒又は階段・ステップ・縁物等からの転落による不慮の死亡です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(4) 「溺水死」は、溺水による不慮の死亡をいい、海洋、河川、池、プール、浴槽等の場所は問わない。ただし、水上交通機関の事故によるものは「交通事故」に分類するうりの死亡です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(5) 「煙、火災及び火傷による傷害死」は、火災による不慮の死亡(火傷、熱傷、一酸化炭素中毒、窒息等すべて)及び火災による火傷による不慮の死亡です。これについては、契約内容不適合とする。
(6) 「窒息死」は、顔面や胸部の圧迫、気道閉塞、気道内異物等による不慮の窒息死です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(7) 「中毒死」は、薬物又はその他の有害物質への接触、吸入、服用、注射等による不慮の死亡です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(8) 「その他の不慮の外因死」は、熱中症(熱射病等)、凍死等の異常な温度環境への曝露、溺面病、感電、機械による事故、落下物による事故、落雷、地震等による不慮の死亡です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(9) 「自殺」は、死亡者自身の故意の行為に基づく死亡で、手段、方法を問わない死亡です。これについては、契約内容不適合とする。
(10) 「他殺」は、他人の加害による死亡で手段、方法を問わない死亡です。これについては、契約内容不適合とする。
(11) 「その他不詳の外因死」は、刺の執行、戦争行為による死亡及び外因死であることは明確であるが不慮の外因死か否かの判別がつかない場合の死亡です。これについては、契約内容不適合には該当しない。
(12) 「不詳の死」は、病死及び自然死が外因死か不詳の場合の死亡です。事件性がある場合は、契約内容不適合とする。

- (13) 本物件敷地・建物以外の場所や日常生活において通常使用しない共同住宅の共用部分や隣接住戸において発生したもの、過去10年以前の解体撤去済み建物内での自殺、他殺、火災死亡によるもの、過去10年以前の事件性のあったもの、昭和20年以前の戦時中及び戦前に発生したものの等については、買主の特段の申出がない場合は、契約内容不適合には該当しない。

2 環境悪化の心理的な契約内容不適合の有無について

騒音・振動・地盤沈下・悪臭・水質汚染・大気汚染・土壌汚染等の環境保護に関する法令及び条例に定める基準値未満のものは、買主の特段の申し出がない場合は、契約内容不適合には該当しない。

3 生活不安感による心理的な契約内容不適合の有無について

指定暴力団及び団体規制法に基づく観察処分中の団体・事務所の所在による生活不安感の契約内容不適合は、日常生活において通常利用しない道路に接して所在するもの及び取引対象不動産が所在する一街区内に所在しないものは、買主の特段の申し出がない場合は、契約内容不適合には該当しない。

以上

上記内容を確認し、本書を受領致しました。

令和 年 月 日

売 主 住 所

氏 名

買 主 住 所

氏 名



author

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11月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	苫小牧市	きらり 合同会社
	札幌市	有限会社 久保
	札幌市	株式会社 Class Hotel
	札幌市	スズカFAS 株式会社
	恵庭市	トライロ不動産 株式会社
	札幌市	株式会社 ネクス不動産
	岩見沢市	株式会社 ベンタクル・エステート
	札幌市	株式会社 北海リアルエステート
	札幌市	有限会社 ミユキ興産
	札幌市	株式会社 リアルリース
岩手県	盛岡市	アイスカイ不動産 合同会社
宮城県	仙台市	平山ライフプランニング 株式会社
福島県	会津若松市	株式会社 K-GROWTH
	郡山市	株式会社 不動産や1番地
	いわき市	株式会社 山小舎不動産
茨城県	神栖市	株式会社 郵便画
群馬県	高崎市	株式会社 環建
埼玉県	川越市	CoupNel Creation(s)
	さいたま市	株式会社 JUSANKO
	草加市	スマイルランドリースシステムズ
	北本市	はなさきライフデザイン 株式会社
	加須市	風景不動産 株式会社
	深谷市	株式会社 ベスト不動産
	東松山市	株式会社 むちゃうまエステート
	松戸市	エムツーハウジング
	千葉市	遠藤不動産
	千葉市	株式会社 大幸工務店
	船橋市	株式会社 TAITO
	柏市	有限会社 東印解体
	木更津市	株式会社 トチタテ
	富里市	株式会社 モリタ・ホーム
	松戸市	株式会社 友心
東京都	習志野市	株式会社 律匠
	千葉市	株式会社 リビングライフ・イノベーション
	千葉市	reck 株式会社
	新宿区	アーキオス 株式会社
	大田区	株式会社 アーバンオフィス
	新宿区	株式会社 RESコーポレーション
	千代田区	株式会社 Ivel
	世田谷区	株式会社 VARIO
	千代田区	株式会社 ASインベスト
	港区	株式会社 エスプラス
	荒川区	エニホームズ 株式会社
	板橋区	株式会社 笑びすさん
	台東区	MM技建 株式会社
	中央区	株式会社 ENrich
	町田市	株式会社 Office YM
	千代田区	開誠不動産 株式会社
	西東京市	菊池不動産グループ 株式会社
	豊島区	株式会社 グランデ
	目黒区	Crest. BASE 株式会社
	杉並区	グローバルランドロード 株式会社
東京都	台東区	京重インベストメント 株式会社
	台東区	建通住販 株式会社
	武蔵野市	サニー・ハーツ 株式会社
	板橋区	株式会社 サマシー
	千代田区	株式会社 三英
	大田区	サンワハウジング 株式会社
	墨田区	株式会社 JSI
	練馬区	株式会社 CHIC
	中野区	株式会社 ZIRYU
	荒川区	信和エステート 株式会社
	港区	株式会社 スペイシー
	墨田区	株式会社 スマートエージェント
東京都	大田区	住マイルシステム 株式会社
	千代田区	ZenLink 株式会社
	葛飾区	第一開発 合同会社
	江東区	大吉や
	中央区	株式会社 ディースクワッド
	足立区	T2カンパニー 株式会社
	豊島区	THP 株式会社
	立川市	株式会社 東京ビルド
	新宿区	東都 株式会社
	千代田区	TORA Asset Investment 株式会社
	品川区	株式会社 NAGAYOSHI
	中央区	日和不動産 株式会社
	江東区	日新国際 株式会社
	港区	株式会社 NeoON
	大田区	株式会社 NOAH
	千代田区	株式会社 パーマ
	港区	株式会社 HOUSE ONE
	新宿区	株式会社 八福住研
東京都	豊島区	株式会社 ビーエスパートナー
	港区	株式会社 B. D. M
	渋谷区	株式会社 HIROGARE
	新宿区	不動産総研 株式会社
	港区	ブルースカイ 株式会社
	杉並区	北星建設 株式会社
	渋谷区	有限会社 ホットスタッフ
	世田谷区	株式会社 マドカ
	中野区	株式会社 望月
	港区	株式会社 Light
	葛飾区	合同会社 ラッキースクエア
	渋谷区	株式会社 理想
	中央区	株式会社 リノエステート
	渋谷区	株式会社 Relife technology
	江東区	レコネ 株式会社
	台東区	株式会社 レミライズ
	文京区	Rent Style
	世田谷区	株式会社 若藤不動産
神奈川県	厚木市	有限会社 愛産
	横浜市	合同会社 EMI
	茅ヶ崎市	株式会社 九真エステート
	横浜市	キョウワハウジング 合同会社
	横浜市	株式会社 ケイブラン
	鎌倉市	湘南不動産 株式会社
	横浜市	三菱重工交通・建設エンジニアリング 株式会社
	横浜市	株式会社 リーレル
	新潟県	株式会社 NKproperty
	新潟県	カーム不動産サービス
新潟県	新潟県	コーヨーベース 株式会社
	新潟県	カーム不動産サービス
	新潟県	コーヨーベース 株式会社
静岡県	浜松市	内田計器工業 株式会社
	浜松市	GONDA ESTATE
	静岡市	株式会社 La Base Secrete
	愛知県	ケータッチホーム 株式会社
	名古屋市	東海住建 株式会社
	名古屋市	株式会社 Harnnect
	名古屋市	不動産コンサル 株式会社
	名古屋市	株式会社 フライハイト
	三重県	四日市 株式会社 エルオーシー
	四日市	株式会社 ナビハウス三重
京都府	京都市	アルパカ不動産 株式会社
	京都市	株式会社 京成
	池田市	アイシビルド 株式会社
	八尾市	株式会社 イエトチ
	大阪市	株式会社 Aile
	大阪市	株式会社 エムワイツー
	大阪市	河北大業 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 Key of Home
	大阪市	京都ウイング 株式会社
	大阪市	株式会社 Queen's corporation
	大阪市	Gran estate 株式会社
	東大阪市	合同会社 桑岡
	大阪市	株式会社 KSパートナーズ
	大阪市	KTランド 株式会社
	大阪市	株式会社 ココステート
	泉佐野市	さの不動産販売 株式会社
	大阪市	GVJP 株式会社
大阪府	池田市	有限会社 シグマ開発
	大阪市	株式会社 シノベーション
	高石市	ダイバーシティホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 大和サポート
	大阪市	合同会社 中原商事
	豊中市	ナナイロホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 浪華
	大阪市	株式会社 バレット
	大阪市	株式会社 ぱんだHOME
	大阪市	株式会社 プレザンスホームデザイン
大阪府	大阪市	文能不動産 株式会社
	大阪市	米宅 株式会社
	大阪市	萬金 株式会社
	大阪市	株式会社 MIKURODO
	大阪市	株式会社 宮崎商事
	大阪市	株式会社 YuA
	大阪市	ユーキ不動産管理 株式会社
	大阪市	株式会社 ラインリンク
	堺市	合同会社 Liam
	大阪市	株式会社 ReLife Property
兵庫県	大阪市	株式会社 レイジット
	大阪市	株式会社 ONE'S HOME
	姫路市	クルックタウン 株式会社
	神戸市	株式会社 ノア
	明石市	フレンドリー不動産管理 株式会社
	加古川市	合同会社 ホープ開発
	神戸市	株式会社 明賢通商
奈良県	奈良市	アシストホーム 株式会社
	奈良市	クラム 合同会社
	葛城市	株式会社 結
和歌山県	御坊市	アイハウス
	岡山市	品川窯材 株式会社
	岡山市	有限会社 賦実工業
広島県	安芸郡	The Earth 株式会社
	広島市	合同会社 ハウスリビング
	山口県	株式会社 アサヒプランニング
	徳島県	徳島市 フクナガ土地
	愛媛県	松山市 ミツカル不動産
	福岡県	古賀市 株式会社 KasTor
	福岡市	株式会社 九州不動産専門学院
佐賀県	唐津市	株式会社 エステートOOTA
	唐津市	山鏡エステート 株式会社
	佐賀市	株式会社 Rose Home
長崎県	長崎市	株式会社 BGR
	熊本市	株式会社 HBI
	合志市	株式会社 東栄地所ホーム
	熊本市	ヤヒロ不動産企画
大分県	大分市	江藤酸業 株式会社
	大分市	鶴大商事 有限会社
鹿児島県	指宿市	弥次ヶ湯不動産
	宮古島市	株式会社 Answer
	宮古島市	ミニマル不動産 株式会社
	浦添市	有限会社 北谷造園土木

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	大田区	住マイルシステム 株式会社
	千代田区	ZenLink 株式会社
	葛飾区	第一開発 合同会社
	江東区	大吉や
	中央区	株式会社 ディースクワッド
	足立区	T2カンパニー 株式会社
	豊島区	THP 株式会社
	立川市	株式会社 東京ビルド
	新宿区	東都 株式会社
	千代田区	TORA Asset Investment 株式会社
	品川区	株式会社 NAGAYOSHI
	中央区	日和不動産 株式会社
	江東区	日新国際 株式会社
	港区	株式会社 NeoON
	大田区	株式会社 NOAH
	千代田区	株式会社 パーマ
	港区	株式会社 HOUSE ONE
	新宿区	株式会社 八福住研
	豊島区	株式会社 ビーエスパートナー
東京都	港区	株式会社 B. D. M
	渋谷区	株式会社 HIROGARE
	新宿区	不動産総研 株式会社
	港区	ブルースカイ 株式会社
	杉並区	北星建設 株式会社
	渋谷区	有限会社 ホットスタッフ
	世田谷区	株式会社 マドカ
	中野区	株式会社 望月
	港区	株式会社 Light
	葛飾区	合同会社 ラッキースクエア
	渋谷区	株式会社 理想
	中央区	株式会社 リノエステート
	渋谷区	株式会社 Relife technology
	江東区	レコネ 株式会社
	台東区	株式会社 レミライズ
	文京区	Rent Style
	世田谷区	株式会社 若藤不動産
神奈川県	厚木市	有限会社 愛産
	横浜市	合同会社 EMI
	茅ヶ崎市	株式会社 九真エステート
	横浜市	キョウワハウジング 合同会社
	横浜市	株式会社 ケイブラン
	鎌倉市	湘南不動産 株式会社
	横浜市	三菱重工交通・建設エンジニアリング 株式会社
	横浜市	株式会社 リーレル
新潟県	新潟県	株式会社 NKproperty
	新潟県	カーム不動産サービス
	新潟県	コーヨーベース 株式会社
静岡県	浜松市	内田計器工業 株式会社
	浜松市	GONDA ESTATE
	静岡市	株式会社 La Base Secrete
愛知県	名古屋市	ケータッチホーム 株式会社
	名古屋市	東海住建 株式会社
	名古屋市	株式会社 Harnnect
	名古屋市	不動産コンサル 株式会社
	名古屋市	株式会社 フライハイト
三重県	四日市	株式会社 エルオーシー
	四日市	株式会社 ナビハウス三重
京都府	京都市	アルパカ不動産 株式会社
	京都市	株式会社 京成
	池田市	アイシビルド 株式会社
大阪府	八尾市	株式会社 イエトチ
	大阪市	株式会社 Aile
	大阪市	株式会社 エムワイツー
	大阪市	河北大業 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 Key of Home
	大阪市	京都ウイング 株式会社
	大阪市	株式会社 Queen's corporation
	大阪市	Gran estate 株式会社
	東大阪市	合同会社 桑岡
	大阪市	株式会社 KSパートナーズ
	大阪市	KTランド 株式会社
	大阪市	株式会社 ココステート
	泉佐野市	さの不動産販売 株式会社
	大阪市	GVJP 株式会社
	池田市	有限会社 シグマ開発
	大阪市	株式会社 シノベーション
	高石市	ダイバーシティホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 大和サポート
	大阪市	合同会社 中原商事
	豊中市	ナナイロホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 浪華
	大阪市	株式会社 バレット
大阪府	大阪市	株式会社 ぱんだHOME
	大阪市	株式会社 プレザンスホームデザイン
	大阪市	文能不動産 株式会社
	大阪市	米宅 株式会社
	大阪市	萬金 株式会社
	大阪市	株式会社 MIKURODO
	大阪市	株式会社 宮崎商事
	大阪市	株式会社 YuA
	大阪市	ユーキ不動産管理 株式会社
	大阪市	株式会社 ラインリンク
	堺市	合同会社 Liam
	大阪市	株式会社 ReLife Property
	大阪市	株式会社 レイジット
	大阪市	株式会社 ONE'S HOME
兵庫県	姫路市	クルックタウン 株式会社
	神戸市	株式会社 ノア
	明石市	フレンドリー不動産管理 株式会社
	加古川市	合同会社 ホープ開発
	神戸市	株式会社 明賢通商
奈良県	奈良市	アシストホーム 株式会社
	奈良市	クラム 合同会社
	葛城市	株式会社 結
和歌山県	御坊市	アイハウス
	岡山市	品川窯材 株式会社
	岡山市	有限会社 賦実工業
広島県	安芸郡	The Earth 株式会社
	広島市	合同会社 ハウスリビング
	山口県	株式会社 アサヒプランニング
	徳島県	徳島市 フクナガ土地
	愛媛県	松山市 ミツカル不動産
	福岡県	古賀市 株式会社 KasTor
	福岡市	株式会社 九州不動産専門学院
佐賀県	唐津市	株式会社 エステートOOTA
	唐津市	山鏡エステート 株式会社
	佐賀市	株式会社 Rose Home
長崎県	長崎市	株式会社 BGR
	熊本市	株式会社 HBI
	合志市	株式会社 東栄地所ホーム
	熊本市	ヤヒロ不動産企画
大分県	大分市	江藤酸業 株式会社
	大分市	鶴大商事 有限会社
鹿児島県	指宿市	弥次ヶ湯不動産
	宮古島市	株式会社 Answer
	宮古島市	ミニマル不動産 株式会社
	浦添市	有限会社 北谷造園土木

11月末正会員：35,938 従たる事務所：4,194

地方本部の動き



Activity Condition

青森県本部

仙台国税局より感謝状を受領

令和5年11月10日(金)、青森県本部の原 勝博氏が、仙台国税局土地評価審議会の委員を永年務めたことにより、仙台国税局から感謝状を授与されました。

土地評価審議会とは、相続税法第26条の2の規定に基づき、土地の評価に関する事項で国税局長が意見を求めたものについて調査審議するために、各国税局ごとに設置されています。委員数は総勢およそ20人で、仙台国税局土地評価審議会会長より提案された各県の県庁所在地および人口10万人以上の都市における住宅地、商業地、工業用地に対する路線価や倍率、そして農業投資価格の土地評価について、各委員が答申する形態で審議が進められます。その審議結果を基に、国税庁は毎年7月1日に路線価を全国で公開します。原氏は「今後、私の役割は終わりますが、この荣誉に恥じないよう、微力ながら当業界の安定、発展のために努力する所存です」と感謝の意を表しました。



表彰式にて／全日本不動産協会前青森県本部長 原 勝博 氏(左)

高知県本部

「第70回高知よさこい祭り」にてうちわ配りを実施

令和5年8月10日(木)、青年部会は、「第70回高知よさこい祭り」にて、全日高知県本部のPR活動の一環としてうちわ配りを実施しました。中澤本部長をはじめ、役員員および青年部がお揃いの全日ジャンパーを着て高知県本部を出発。帯屋町演舞場を西方面組と東方面組に分かれて「全日高知」のPRをしながら配付しました。

今年のよさこい祭りは、コロナ禍を経て4年ぶりの開催

となったため会場の熱気も高く、用意した1,500枚のうちわがあっという間になくなり「全日高知」を大いにアピールすることができました。

活動終了後の交流会では、参加者全員で今後の高知県本部および青年部の活動について活発な意見交換をし、大変有意義な時間を過ごしました。



盛況を博したよさこい祭り



おそろいのジャンパーで全日高知をアピール

i 協会からのお知らせ

「全日本不動産政策推進議員連盟」総会を開催

10月31日(火)、自由民主党本部において「全日本不動産政策推進議員連盟(以下、全日議連)」総会が開催されました。野田聖子全日議連会長、井上信治全日議連事務局長をはじめとする国会議員、全日本不動産協会の中村裕昌理事長、坊雅勝副理事長および役員、国土交通省の塩見英之不動産・建設経済局長および中田裕人土地政策審議官などが出席し、「令和6年度 政策及び税制改正に関する要望書」をもとに活発な議論が繰り広げられました。

●固定資産税の期間調整措置の継続等を強く要望

野田全日議連会長の挨拶後、中村理事長が令和5年度の低未利用地の譲渡所得100万円控除および空き家譲渡所得の3,000万円控除の延長等の要望に対応いただいたことへの御礼を述べ、令和6年度の要望についてもお力添えを賜りたいと呼びかけました。また、「土地にかかる固定資産税の負担調整措置の継続および住宅ローン借入限度額の維持については、業界全体として見守らせていただきたい」と話しました。

その後、松永幹事長より令和6年度の政策に関して、低利用や未利用不動産の流通促進を図ることを目的に、「二地域居住等を促進する政策の実現」「SDGs11※を達成し、ストック型社会を実現するため既存物件の価値の見直し」などの6項目を要望しました。

続いて、税制改正要望については、空き家・空地・所有者不明土地問題の解決および既存住宅流通活性化の方策となるよう、「住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長と拡充」「既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置」などの6項目を要望しました。

●国土交通省との協議について

上記要望に対して、国土交通省不動産・建設経済局の塩見局長より、「固定資産税の負担調整措置など、現在特例措置が講じられているものに関しては、現状維持もしくは延長ができるよう調整していきたい」と回答がありました。また、中田土地政策審議官は、空き家・所有者不明土地に関する相談窓口の設置について現状を報告。外国資本での国内不動産の取得が増加している件については「関係省庁と連携して実態把握に努める」と述べました。住宅局の石坂局長は、住宅ローン減税の限度額の維持に向けての取り組みを説明。国土政策局の筒井審議官は、二地域居住の推進についての報告と今後の取り組みについて回答されました。

●国会議員による要望応援

住宅土地・都市政策調査会の松島会長からは、自身が特に興味をもっている事案として、「独身者は高齢になると家を借りることが難しくなるため、そういう人たちにローンで家を買ってもらえるように税制を要望してもらえれば」等のお話がありました。

※SDGs11とは、人類が地球で暮らし続けていくために、2030年までに達成すべき17ある目標の11番目「住み続けられるまちづくり」を指します。



自民党本部の会議室で行われた全日議連総会の様子



野田全日議連会長



井上全日議連事務局長



挨拶する中村理事長



要望事項を説明する松永幹事長



塩見局長



中田土地政策審議官



石坂局長



松島会長

令和5年秋の褒章

令和5年秋の褒章が10月20日(金)に閣議決定され、計710名が受章しました。国土交通省は11月3日(金)付けで褒章受章者を発表。全日本不動産協会・不動産保証協会からは、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により、伊藤明 全日本不動産協会理事(福岡県本部本部長)、石川康雄 元全日本不動産協会東京都本部本部長が黄綬褒章を受章されました。

これにともない、11月9日(木)に国土交通省にて伝達式が行われ、受章された両名は他の受章者と共に出席し、褒章を受けました。



伝達式 会場の様子



左:石川元東京都本部長、右:伊藤理事



伊藤明 全日本不動産協会理事



石川康雄 元全日本不動産協会東京都本部本部長

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

AJ
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2024年1月号
令和6年1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

初めてでも安心

日々の業務はラビーネットで完結
業務の一気通貫が実現可能使いやすい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。

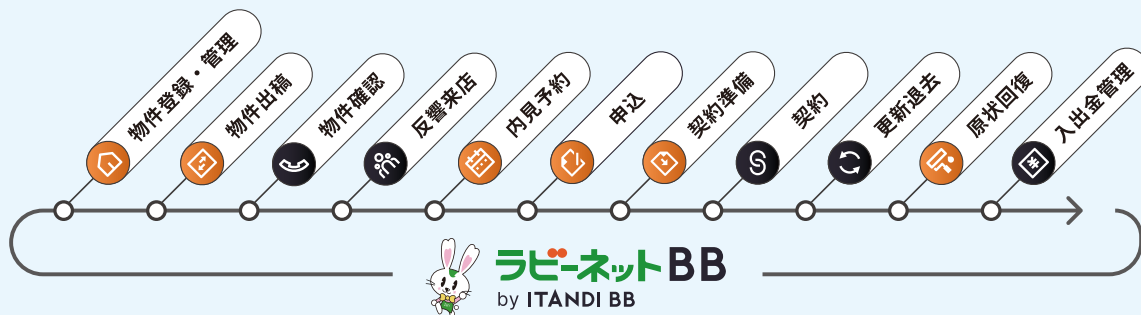
POINT

- イタンジ株式会社がサービス提供
- リーシングをスムーズにする機能が豊富
- レインズへの連携登録が可能
- 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、組み合わせでもっと便利に。
親和性の高い業務効率ITツールを会員限定価格でお得に始められます。ラビーネットBB
by ITANDI BBAJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

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、起こりかねなトラブル
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。行政機関からの派遣・監督
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・シンポジウム、イベント等のご紹介もしております。法改正情報
順に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令にも関しても先取りしてお伝えします。改正に伴うポイント
や注意点を、実際に役立つ情報を掲載しています。不動産開業の手引き
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! ▶

