

AJ

STYLE

All Japan Real Estate Association.



令和6年度
税制改正大綱

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]



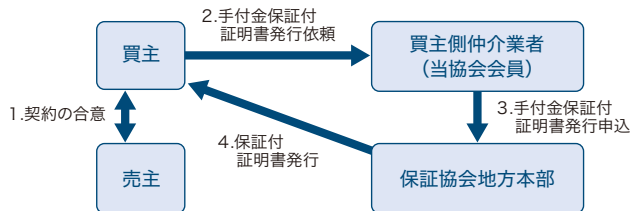
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



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8回弁済委員会 審查明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	6 社	6 件	67,776,982 円
認 証	3 社	3 件	11,880,596 円
保 留	1 社	1 件	
否決	2 社	2 件	
令和5年度認証累計	16 社	18 件	68,610,596 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

全日東京会館（東京都千代田区）

2004年竣工。令和4年に創立70周年を迎えた全日本不動産協会東京都本部です。200名収容できる「全日ホール」では、宅建士の法定講習も随時実施中。情報発信拠点として、長きにわたり東京都の会員の業務を支えています。
<https://tokyo.zennichi.or.jp/>



06 - 巻頭特集1

令和6年度 税制改正大綱

住宅・不動産関連の主な改正項目

一賃金上昇と社会構造の変化を踏まえた税制一

02 - 保証のお知らせ

[特別レポート]

04 - 新年賀詞交歓会

[巻頭特集2]

10 - 2024年4月施行「改正建築物省エネ法」で
すべての新築建築物に省エネ性能ラベル表示義務！

[連載] <法律相談>

12 - IT重説のためのIT環境

弁護士 渡辺 晋

[連載] <税務相談>

14 - 個人が配偶者から居住用不動産の贈与を受けた後、
短期間でその不動産を譲渡した場合の
贈与税の配偶者控除の適用

税理士 山崎 信義

[連載] <相続相談>

16 - 「駐車場」の相続税評価額

税理士 村岡 清樹

[連載] <賃貸管理ビジネス>

18 - 管理受託のセールスファネルと
顧客関係管理(CRM)の真の価値<前編>

みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

[連載] <労務相談>

20 - 派遣労働者の受入れ期間の制限<後編>

特定社会保険労務士 野田 好伸

[連載] <宅建士試験合格のコツ>

22 - 権利関係 民法(抵当権以外の担保物権)

資格試験受験指導講師 植杉 伸介

[連載] <進む! 業界のIT化>

24 - 人口減少時代の不動産ビジネス

株式会社トラス 木村 幹夫

[連載] <物件調査のノウハウ>

26 - 敷地現況図の作成手順について

不動産コンサルタント 津村 重行

28 - 新入会員名簿

29 - 協会からのお知らせ

30 - 地方本部の動き



特別リポート SPECIAL REPORT

令和6年

新年賀詞交歓会

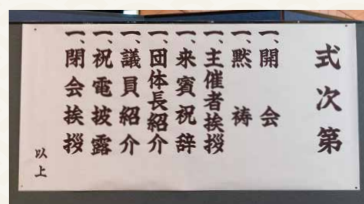
公益社団法人全日本不動産協会、公益社団法人不動産保証協会、一般社団法人全国不動産協会（TRA）は、令和6年1月16日（火）、東京都本部と合同で、令和6年新年賀詞交歓会を開催しました。



〔日時〕令和6年1月16日（火）

17:30～19:00

〔場所〕ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



中村裕昌 全日・保証理事長 TRA会長



小池百合子 東京都知事



菅義偉 前内閣総理大臣



野田聖子 全日本不動産政策推進議員連盟会長

令和6年新年賀詞交歓会が、1月16日（火）、ホテルニューオータニにて17時半より始まりました。冒頭では、元日に発生した能登半島地震により物故された方々のご冥福をお祈りし、出席者全員で黙とうを捧げました。

中村裕昌全日・保証理事長 TRA会長は、開会の挨拶にあたり、能登半島地震の被災者の生活再建と地域の復興を支援するため、当協会が災害義援金の募集を開始し、すでに多くの会員に賛同をいただいている旨を報告しました。そして、「国土交通省では『活力ある国土づくり』や、災害に屈しない『安全・安心な国土づくり』などの政策を推進し、東京都では100年先の東京の街を見据えた『東京グリーンビズ』プロジェクトが始動するなど、未来に向けた先進的な取組みが進められています。全日本不動産協会としても、国や東京都をはじめ、各自治体と積極的に連携・協力を図ってまいります。また、本会の会員数は、全国で36,000社に到達しています。人口減少社

会の到来に伴い、おのずと不動産事業者の数も下降することが見込まれますが、そうした中でも、令和8年度に向けて4万社を目標に会員増強を図っています。昨年全面リニューアルした『ラビーネットBB』や、業界団体では先駆的な試みとして導入された『入会手続等電子申請システム』など、各種デジタルソリューションによって、会員の皆さまや社会に向けてさまざまな価値を提供していますが、その根底にあるのは“人と人とをつなぐ”という不動産業の本質を見据えた取組みです。本年は、大阪・関西万博への出展に向けた調査研究事業も本格化してまいります。よりよい明日の社会のため、力を尽くしてまいります」と述べました。

次に、小池百合子東京都知事が壇上に立ち、「このたびの地震では、いかに住まいを確保することが重要であるかを改めて教えられたように思います。新年度予算につきましては、災害に強いまちづくり、無電柱化、省エネ・再エ



堂故茂 国土交通副大臣



盛山正仁 文部科学大臣



山口那津男 公明党代表



石井啓一 公明党幹事長



ほっち易隆 都議会議員



岩沙弘道 不動産団体連合会会長



坂本久 全国宅地建物取引業協会連合会会長



坊雅勝 全日・保証副理事長 TRA副会長



自民党の国会議員の方々



ネ住宅、こどもすくすく住宅の普及促進など、しっかりと要望を受け止め、都政を進めてまいりたい」と話しました。

続いて、菅義偉前内閣総理大臣が登壇し、遊休不動産を有効活用しての移住や二地域居住の促進、およびデジタル活用による不動産業の発展拡大への期待等を述べました。

野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長は、小学4年生の男児が宅建士試験に合格したことについて触れ、「私たちの夢を託していきましょう」と未来への希望を語りました。

一方、堂故茂国土交通副大臣は、「正月を富山県氷見市の自宅で過ごしていた際に地震の恐怖を体感した」と話し、「皆さま方には、応急仮設住宅として活用する賃貸住宅の確保にご協力いただき心より感謝を申し上げる。国土交通省としても、被災地の早期復旧に全力で対応していく」と述べました。

通例ではここで乾杯となりますが、今年は能登半島地震に配慮して控え、坂本久全国宅地建物取引業協会連合会会長の挨拶により会食が始まりました。

会場には盛山正仁文部科学大臣や山口那津男公明党代表、石井啓一公明党幹事長、ほっち易隆都議会議員、岩沙弘道不動産団体連合会会長など多くの国会議員、都議会議員、来賓の方々が新年のお祝いに訪れたほか、小泉進次郎衆議院議員などたくさんの方々から祝電をいただき、大きな拍手が起こりました。

最後に、坊雅勝全日・保証副理事長 TRA副会長の挨拶により、令和6年新年賀詞交歓会は幕を閉じました。



令和6年度 税制改正大綱

住宅・不動産関連の主な改正項目

— 賃金上昇と社会構造の変化を踏まえた税制 —

令和6年度の税制改正大綱が昨年12月22日に閣議決定されました。今回の大綱のテーマは、物価上昇局面における賃金上昇と子育て世帯優遇が大きな柱となっています。特に不動産関連税制に関しては子育て世帯優遇に関連した改正がありました。また、業界団体等からの要望を受け、期限切れとなる予定だった特例も軒並み延長される方針です。これらの不動産関連税制について解説します。

執筆 東京シティ税理士事務所
税理士

辛島 正史



大学卒業後、郵政局を経て税理士に転身。参画図書に『アパート・マンション経営は株式会社ではじめなさい』『らくらく個人事業と株式会社どっちがトク？がすべてわかる本』（あさ出版）ほか多数。

住宅ローン控除

改正
所得税

■控除限度額の引下げの一部緩和

夫婦のいずれかが40歳未満もしくは19歳未満の扶養親族を有する者(以下「子育て特例対象個人」)が、令和6(2024)年1月1日から同年12月31日までの間に入居する場合の控除限度額は引き下げず、令和5年度の水準が維持されます(図表1)。

■床面積要件の緩和対象

床面積要件を40㎡以上に緩和する措置について、従来は令和5年12月31日までに建築確認を受けたものに限定されていましたが、改正により、認定住宅(認定長期優良住宅および認定低炭素住宅)・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の新築等の場合には、令和6年12月31日までに建築確認を受けていれば適用が可能になりました。

なお、合計所得金額1,000万円以下とする要件は従来どおり維持されています。

図表1 令和6年以降入居の場合の控除限度額

	新築・買取再販		
	①長期優良住宅・低炭素住宅	②ZEH水準省エネ住宅	③省エネ基準適合住宅
一般の適用対象者	4,500万円	3,500万円	3,000万円
令和5年度水準を維持			
子育て世帯※	5,000万円	4,500万円	4,000万円

※夫婦のいずれかが40歳未満もしくは19歳未満の扶養親族を有する者

◇ポイント◇

政府の少子化・環境対策を反映し、子育て世帯および省エネ性能が高い家屋については、住宅ローン控除の適用について優遇されることとなりました。具体的には、控除限度額の引下げの対象にならないこと、および、より小さい床面積でも適用対象とすることです。なお、床面積要件の緩和については、子育て世帯であるかどうかは問わない点に注意が必要です。

既存住宅の耐震改修等に係る税額控除

延長・改正
所得税

■適用期限

令和7年12月31日まで延長されます。

■所得要件

合計所得金額が3,000万円以下から2,000万円以下に引下げになります。

■対象工事の追加

子育て特例対象個人が一定の子育て対応改修工事をし、令和6年4月1日から同年12月31日までの間に居住した場合、その子育て対応改修工事について定められた標準的な工事費用相当額(250万円が限度)の10%相当額を所得税額から控除することとされます(図表2)。

◇ポイント◇

こちらも子育て支援を手厚くしたい政府の意向を受け、

対象となる工事に子育て対応改修工事が追加されました。子育て対応改修工事とは、①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る)であって、その工事に係る標準的な工事費用相当額が50万円超のもの等、一定の要件を満たすものです。

認定住宅等を 新築した場合の特別控除	延長・改正 所得税
-----------------------	--------------

■適用期限

令和7年12月31日まで延長されます。

■所得要件

合計所得金額が3,000万円以下から2,000万円以下に引下げになります。

住宅取得等資金贈与の 非課税・相続時精算課税	延長・改正 贈与税
---------------------------	--------------

■適用期限

令和8年12月31日まで延長されます。

■省エネ要件

新築住宅の取得について非課税限度額を1,000万円とする対象住宅につき、現行の「断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上」の基準から「断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上」(ZEH水準省エネ住宅)に引き上げられます。

ただし、その住宅が令和5年12月31日以前に建築確認を受けたもの、または令和6年6月30日以前に建築されたものであるときは、断熱等性能等級4以上または一次エネ

ルギー消費量等級4以上(従来どおりの基準)であっても適用対象になります(図表3)。

◇ポイント◇

住宅取得資金等贈与の非課税措置が3年間延長されるとともに、非課税額が上乘せされる省エネ住宅の要件がZEH水準省エネ住宅まで引上げになりました。注意すべきは、中古住宅の場合は省エネ基準に変更がないこと、さらに新築でも建築日によっては従来の基準でも適用が可能になることです。複数の基準が同時に存在することになるので、適用の有無は入念に確認しましょう。なお、相続時精算課税の特例は期限延長以外の変更はありません。

期限が延長された 各種特例	延長 所得税・印紙税・登録免許税・ 不動産取得税・固定資産税
------------------	--------------------------------------

ここからは内容はそのまま、期限だけが延長された特例を列挙します。

- ①特定の民間住宅地造成事業のための土地等の譲渡の場合の1,500万円特別控除
⇒令和8年12月31日まで延長されます。
- ②特定居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
⇒令和7年12月31日まで延長されます。
- ③居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除
⇒令和7年12月31日まで延長されます。
- ④特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除
⇒令和7年12月31日まで延長されます。
- ⑤工事請負契約書および不動産譲渡契約書の印紙税の軽減措置
⇒令和9年3月31日まで延長されます。

図表2 既存住宅の改修の場合の特別控除

	リフォームの種類					
	耐震	バリアフリー	省エネ	多世帯同居	長期優良住宅化	子育て対応
標準的な工事費用の額(上限額)	250万円	200万円	250万円(350万円)	250万円	250万円~600万円	250万円
適用期限	令和7年12月31日まで					
所得要件	合計所得2,000万円以下					
その他要件	従前と同じ					

図表3 住宅取得等資金贈与の非課税の省エネ基準表

住宅の種類	省エネ性能
新築住宅 (建築確認が令和6年1月1日以後かつ 建築日が令和6年7月1日以後)	断熱等性能等級5以上かつ 一次エネルギー消費量等級6以上 (ZEH水準省エネ住宅)
新築住宅 (建築確認が令和5年12月31日以前 または 建築日が令和6年6月30日以前)	断熱等性能等級4以上 または 一次エネルギー消費量等級4以上
既存住宅 増改築	断熱等性能等級4以上 または 一次エネルギー消費量等級4以上

※耐震等級、免震建築物、高齢者等配慮対策等級については従前どおり

- ⑥住宅用家屋の所有権の保存登記もしくは移転登記または住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の軽減
⇒令和9年3月31日まで延長されます。
- ⑦個人が買取再販住宅を取得した場合の登録免許税の軽減
⇒令和9年3月31日まで延長されます。
- ⑧認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の軽減
⇒令和9年3月31日まで延長されます。
- ⑨特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の軽減
⇒令和9年3月31日まで延長されます。
- ⑩宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を2分の1にする特例措置
⇒令和9年3月31日まで延長されます。
- ⑪住宅および土地の取得に係る不動産取得税の標準税率(本則4%)を3%とする特例措置
⇒令和9年3月31日まで延長されます。
- ⑫宅建業者等が取得する新築住宅に係る不動産取得税のみなし取得時期(本則6カ月を1年とする)の特例
⇒令和8年3月31日まで延長されます。
- ⑬住宅用土地の先行取得に係る不動産取得税の新築期間要件の特例
⇒令和8年3月31日まで延長されます。
- ⑭認定長期優良住宅の新築の場合の不動産取得税の課税標準の特例措置
⇒令和8年3月31日まで延長されます。
- ⑮新築住宅の場合の固定資産税の軽減措置
⇒令和8年3月31日まで延長されます。
- ⑯認定長期優良住宅の新築の場合の固定資産税の軽減措置
⇒令和8年3月31日まで延長されます。
- ⑰耐震改修等をした場合の固定資産税の軽減措置
⇒令和8年3月31日まで延長されます。

⑱固定資産税・都市計画税の負担調整措置

⇒令和6年度から令和8年度までの間は、現行の負担調整措置が継続されます。

令和6年から施行される不動産関連税制

令和6年度税制改正大綱の内容ではありませんが、令和6年1月1日以降に施行されるもので重要な制度がありますので、こちらもおさらいしておきましょう。

①住宅ローン控除の控除限度額の引下げ

所得税

子育て特例対象個人の場合には控除限度額の引下げを行わないことについては先述しましたが、該当しない者については、当初の予定どおり引下げが行われます。また、一定の省エネ基準を満たしていない新築住宅については、令和5年12月31日までに建築確認を受けるか、令和6年6月30日までに建築されないと、対象から外れる点にもご注意ください(図表4)。

②空き家の3,000万円特別控除

所得税

■適用期限

令和9年12月31日まで延長されます。

■適用要件

適用対象となる家屋が譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに次に掲げる場合に該当するときは、本特例が適用できます(図表5)。

イ 耐震基準に適合することとなった場合

ロ その全部を取壊し、もしくは除却がされ、またはその全部が滅失した場合

■特別控除額

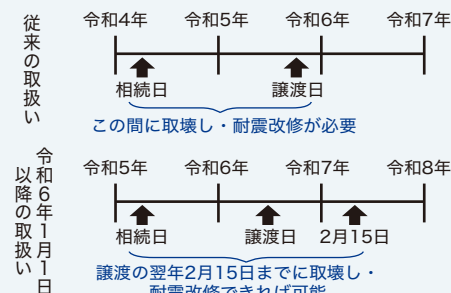
取得をした相続人の数が3人以上である場合は、特別控

図表4 住宅ローン控除限度額の引き下げ

入居日 (R=令和)	新築・買取再販				中古・増改築	
	長期優良住宅 ・低炭素住宅	ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅	一般住宅	認定住宅等※1	左記以外 増改築
R5年12月31日まで	5,000万円	4,500万円	4,000万円	3,000万円	3,000万円	2,000万円
控除期間	13年				10年	
R6年1月1日から R7年12月31日まで	4,500万円	3,500万円	3,000万円	0万円※2	3,000万円	2,000万円

※1 長期優良住宅・低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅 ※2 建築日基準を満たした場合のみ限度額2,000万円・期間10年で適用可能

図表5 空き家の3,000万円控除 取壊し・改修時期



除額は2,000万円になります。

◇ポイント◇

従来は譲渡前に取壊し・耐震改修をしなければならないとされていましたが、令和6年1月1日以降は、買主が譲渡日の翌年2月15日までに取壊しおよび耐震改修をすれば適用可能となるため使いやすくなります。一方、取得した相続人が3人以上になると特別控除額が1人当たり2,000万円に引き下げられるので注意してください。

③相続時精算課税

贈与税

■基礎控除

相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産につき、2,500万円の特別控除とは別個に基礎控除として110万円を控除できます。

■災害を受けたときの特例

相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した一定の土地または建物が、贈与により取得した日からその特定贈与者の相続税の申告期限までに、災害によって一定の被害を受けたときは、相続税の課税価格に算入すべき価額は、その贈与時の価額から災害によって被害を受けた額を控除できます。

④生前贈与加算

贈与税

■加算期間

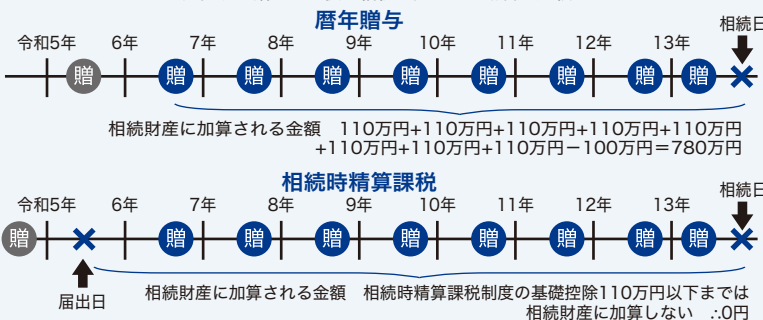
相続税の課税価格に加算すべき暦年贈与財産の範囲が、相続開始前3年以内の贈与財産から7年以内の贈与財産に拡大されます。

■加算額

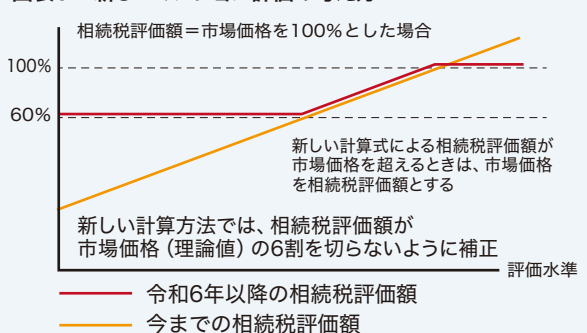
生前贈与加算される財産のうち、相続開始前4年～7年の間に贈与により取得した財産については、加算する額は、その贈与により取得した財産の合計額から100万円を控除した金額とします。

図表6 暦年贈与と相続時精算課税

110万円ずつ贈与した後に相続が発生した場合の比較



図表7 新しいマンション評価の考え方



◇ポイント◇

大きな変更点としては、相続時精算課税にも基礎控除を設けること、暦年贈与の生前贈与加算の対象を7年に拡大することが挙げられます。これにより、生前贈与の計画を考える際に、今まで以上に相続時精算課税が選択肢として大きな存在感を持つようになります。なぜなら相続時精算課税の基礎控除は暦年贈与の基礎控除と違って、相続直前の贈与であっても相続税に加算しなくてもよいからです。もし、毎年現金110万円の贈与しかしないのであれば、相続時精算課税のほうが有利になります(図表6)。

⑤マンションの新しい相続税評価額の計算方法

相続税

■計算式

自用財産評価額×評価乖離率(×0.6) ※1.2

※1 評価乖離率が1.67超の場合は0.6を乗ずる

※2 評価乖離率が1以上1.67以下の場合は評価乖離率を乗じない(従来どおりの計算)

■評価乖離率の求め方

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)

■貸家建付地と小規模宅地等の特例がある場合

上記の計算式を適用した後の金額に、貸家建付地または小規模宅地等の特例を適用する。

◇ポイント◇

マンションの相続税評価額の算出方法が新しくなったことで、マンションの相続税負担が増えることが予想されています。どの程度増えるかはマンションによって差はありますが、従来の相続税評価額に対して1.2～1.9倍程度と考えられます。特に影響が大きいのは、いわゆるタワーマンションと呼ばれる高層マンションで、1.5～1.9倍程度の負担増を見込んでおくべきでしょう。ただし、市場価格に対して相続税評価額を圧縮するという意味では、相続税対策としての効果を失ったわけではありません(図表7)。

2024年4月施行「改正建築物省エネ法」で すべての新築建築物に省エネ性能ラベル表示義務！

建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）の改正により、この4月から「建築物の省エネ性能表示制度」が始まります。家電などに省エネラベルをつけているように、建築物の売買や賃貸をする場合にもラベルをつけることが必要になります。ここでは、開始に先駆け、制度のポイントや省エネ性能ラベルに表示すべき項目について解説します。

執筆

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋



法改正の背景と制度の目的

温暖化が進み、すでに地球規模で危機的な状況が生じています。省エネ対策は、私たちの生活のためだけではなく、次の世代が豊かで穏やかに暮らしを営むために、私たちに課された責任でもあります。省エネを推進するために、それぞれの立場でできる限りのことをしなければなりません。

今般、建築物省エネ法が改正され、2024（令和6）年4月から、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が始まります。この省エネ性能表示制度は、消費者の省エネ性能への関心を高め、省エネ性能が高い住宅やビルが選ば

れる市場環境をつくる目的で導入されました。

宅建業者のうち、住宅やビルの販売事業者・賃貸事業者には、表示制度によって、販売や賃貸の際に省エネ性能の表示が求められます。表示の義務が課されない不動産業者も、適正な表示に協力することが必要になりますから、制度を詳しく知っておくことは必須です。本稿では、新たに導入されたこの省エネ性能表示制度の概要を解説します（図表1）。

省エネ性能表示制度による ラベル表示の義務化

省エネ性能表示制度によって、住宅やビルを販売・賃貸する事業者には、広告物に省エネ性能を示すラベルを表示する義務が課されました。この表示は努力義務ではありますが、表示をしない努力義務者に対して、国土交通大臣が勧告や事業者名の公表などの措置がとられることがあります（建築物省エネ法33条の3第1項・第2項）。

住宅やビルを販売・賃貸する事業者には、法人だけではなく、個人も含まれます。マンションやアパートのオーナー、サブリース事業を営む事業者も、義務化の対象です。

売買や賃貸の仲介業者や賃貸管理事業者は義務化の対象ではありませんが、不動産事業の専門家として、住宅やビルを販売・賃貸する事業者にこの制度を説明し、適切な対応を取るべきことをアドバイスする立場になります。

図表1 省エネ性能表示制度の3つのポイント

省エネ性能表示制度の3つのポイント



- 1 2024年4月から、**
新たな省エネ性能表示制度が始まります。
- 2 建築物の販売・賃貸事業者は、販売等の**
際に省エネ性能の表示が求められます*。*努力義務
- 3 新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを**
広告等に表示する必要があります。（既存建築物についても表示を推奨）

出所：国土交通省 事業者向けパンフレットより抜粋

対象となる建築物

省エネ性能表示制度の対象となるのは、2024(令和6)年4月以降に建築確認申請を行う建築物です(2024(令和6)年3月までに建築確認申請がなされた建築物は、表示制度の対象外)。建築物には住宅と非住宅の両方が含まれ、住宅は、戸建てやマンションの分譲物件、賃貸住宅、買取再販住宅などが対象で、非住宅は、貸しビルなどが対象となります。

また、対象となる建築物は、事業として販売または賃貸されるものであり、自用の注文住宅や自社ビルは対象ではありません。住宅所有者が一度だけ持ち家を売却する場合も、事業ではなく対象外となります。

ラベルによる省エネ性能の表示

ラベルには省エネ性能(エネルギー消費性能)と断熱性能が★マークや数字で表示され、目安光熱費も任意で表示できます(図表2)。インターネットや新聞・雑誌、新聞折込み、パンフレットなどの広告物に掲載する場合に、ラベルの表示が必要です。また、対面営業や物件調査のための資料、調査報告書にも表示されることになります。

なお、ラベルとともに評価書も発行されます。評価書はラベ

ル以上の詳細な情報提供をする場面において使用します。

宅建業者としての対応

宅建業法との関係で表示制度をみると、省エネ性能ラベルや評価書の内容が、重要事項の説明事項や契約時書面の記載事項になるわけではありません。ただ、表示制度の適切な運用のためには宅建業者に期待がかかりますから、表示制度への配慮を怠ってはならないことはいうまでもありません。事業者が法に則った対応を行うことができるよう、契約締結に向けた業務を行うべきですし、評価書や図面などの表示の根拠となる資料の保管や保管状況の確認についても、十分な配慮をする必要があります。

まとめ

令和5年9月には、国土交通省から、建築物の省エネ性能表示制度のガイドラインが公表され、制度の具体的な運用等の詳細が示されています。これから、このガイドラインに沿って、不動産業界団体でも、さまざまな取り組みが行われることになります。不動産業者のみなさまは、常に最新の情報の収集に気を配っていただき、広告表示のルールに沿った適切な業務を行っていただきたいと思います。

図表2 省エネ性能ラベル



出所:国土交通省事業者向けパンフレットより抜粋・編集



法律 相談

Vol.94

IT重説のためのIT環境

Q uestion

テレビ会議などの仕組みを使ってIT重説をすることを検討しています。IT環境を整えるために、どのような機器が必要になるのでしょうか。



A nswer

IT重説で用いられるテレビ会議等の仕組みについては、事業所等に設置されたテレビ会議システム、パソコン、タブレット端末を利用したテレビ会議等、さまざまな方法によることが想定されますが、機器としては、端末、画面、カメラ、マイク、音響機器が必要であり、また求められる機能を満たすための最低条件が決められています。

IT重説

IT重説は、テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明です。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年1月6日国総動発第3号 令和3年3月改定、不動産課長通達)では、IT重説を、対面による宅建業法35条の重要事項説明と同様に取り扱うものとされています。

ただし、不動産課長通達には、対面の重要事項説明と同様とみなすために次の4つの要件が定められています。

①IT環境の整備

宅地建物取引士および重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類および説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境(IT環境)において実施していること。

②重要事項説明書および添付書類の送付

宅地建物取引士により記名された重要事項説明書および添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

③説明開始前の確認

重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書および添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること。並びに、映像および音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

④宅地建物取引士証の提示

宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること(図表)。

IT環境

IT重説には、パソコンやテレビ、

タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様の説明や質問を行うことができるための環境（IT環境）が必要です。IT環境としての機器については、一定の機能を有していることが求められており、「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」（国土交通省不動産・建設経済局不動産課令和4年4月）において、大要が次のとおり説明されています。

(1) 端末

IT重説を実施する端末（パソコン、タブレット端末、スマートフォン等）や使用するOSの種類については、特定のものである必要はない。自社がすでに利用しているものでもよい。

(2) 画面

IT重説において使用するディスプレイ等の画面については、大きさや機能、解像度等について一定の性能を備えていなければならない。説明の相手方の画面についてみると、宅建士証に記載されている文字が確認できる程度の大きさや、拡大機能、解像度等が必要である。

(3) カメラ

カメラが重要となるのは、宅建士側で宅建士証や説明に要する図面等を表示するためである。特に宅建士側のカメラについては、十分な性能（解像度等）を有する必要がある。説明の相手方が宅建士証を視認し、説明を行うのが宅建士本人であることが確認できなければならない。

(4) マイク等の音響機器

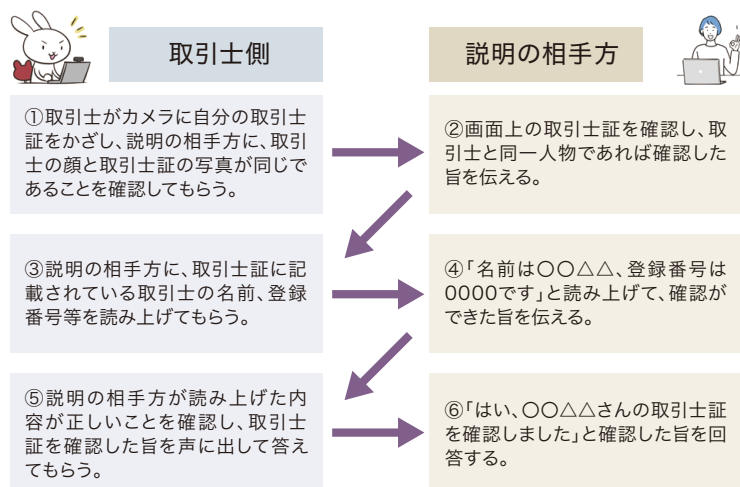
マイクについては、宅建士および説明の相手方の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要がある。音響機器については、スピーカー

やマイクとヘッドホンが一体化しているヘッドセット等の利用も想定される。端末に内蔵・付属しているものや市販されているもので通常は問題ないが、説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要がある。

まとめ

IT重説は、徐々に普及し始めており、買主や賃借人から求められることもあります。まだ利用していない宅建業者のみならず、準備をはじめる時期がきているようです。

図表 取引士証の提示から確認の流れ



出所：国土交通省「ITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」（令和3年3月）より抜粋編集

今回のポイント

- IT重説は、テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明である。宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方では、対面による宅建業法35条の重要事項説明と同様に取り扱うものとされている。
- 対面の重要事項説明と同様に取り扱われるためには、①IT環境の整備、②重要事項説明書および添付書類の送付、③説明開始前の確認、④宅地建物取引士証の提示、という4つの要件が必要になる。
- IT環境としての機器については、(1)端末、(2)画面、(3)カメラ、(4)マイク等の音響機器のそれぞれについて、一定の機能を有していることが求められている。
- IT重説の実施方法としては、国土交通省から、「ITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」（令和3年3月）、「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」（令和4年4月）が公表されている。IT重説を実施するには、これらの資料を確認したうえで、適正に行う必要がある。

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。



税務相談

Vol.54

個人が配偶者から居住用不動産の贈与を受けた後、
短期間でその不動産を譲渡した場合の
贈与税の配偶者控除の適用



Q

uestion

先日、夫から居住用不動産(自宅)の贈与を受けましたが、短期間でその不動産を譲渡しました。この場合の贈与税の配偶者控除(以下「本制度」)の適用の可否について教えてください。

A

nswer

居住用不動産の譲渡が贈与時点までにあらかじめ計画されていた場合には、原則として本制度の適用を受けることができません。ただし、後発的な状況の変化等によるやむを得ない事情があるときを除きます。

本制度の概要

本制度は、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、専ら居住の用に供する家屋やその敷地等(以下、「居住用不動産」)または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合において、一定の要件を満たすときは、暦年課税の贈与税の計算上、基礎控除額110万円のほかに最高2,000万円まで課税価格から控除できる税制です。本制度の適用を受けるためには、次の要件を満たすことが必要です(図表参照)。

①婚姻の届出をした日から贈与を受けた日までの期間(以下「婚姻期間」)が20年以上の夫婦の間で贈与

が行われたこと

②個人が配偶者から贈与された財産が、贈与を受けた個人が住むための国内の居住用不動産であること、または居住用不動産を取得するための金銭であること

③贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること(以下、この要件を「居住継続見込み要件」という)

④同じ配偶者からの贈与について、過去に贈与税の配偶者控除の適用を受けたことがないこと

⑤必要な書類を添付して贈与税申

告書を提出すること

配偶者から居住用の不動産の贈与を受けた個人がその後、短期間で居住用不動産を譲渡した場合の本制度の取扱い

(1)「居住継続見込み要件」による受贈後の居住用不動産の譲渡の制限

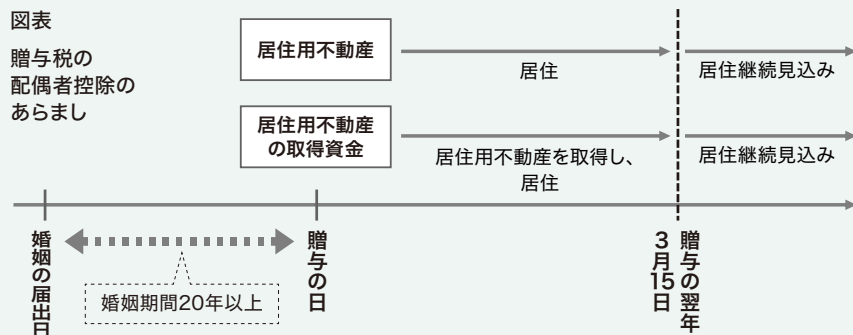
本制度の適用を受けるための要件の一つに「居住継続見込み要件」があることにより、婚姻期間が20年以上の夫婦間で居住用不動産の贈与があった場合でも、贈与による取得後にその居住用不動産を他へ譲渡することを予定していたときは、「引き続き居住の用に供する見込み」に該当しないため、本制度の適用が認められません。

(2)「居住継続見込み要件」の判定時期

前記(1)の居住継続見込み要件の判定時期については、贈与税の配偶者控除を規定する相続税法やその関係法令・通達では、明確に定め

られていません。しかし、贈与税の配偶者控除の文理や、贈与税が贈与の時点で納税義務が成立することや、前記「本制度の概要」①の婚姻期間が20年以上である配偶者に該当するか否かの判定が、財産の贈与の時の現況により判断することから、配偶者が居住用不動産または居住用不動産の取得資金の贈与を受けた時点において、居住継続見込み要件が満たされているか否かを判定することになると考えられます。

なお、この判定時期の考え方については、配偶者から居住用不動産または居住用不動産の取得資金を贈与により取得後、短期間で譲渡した場合の贈与税の配偶者控除の適用の可否について国税不服審判所で争われた事例があり、その裁決(大裁(諸)平24第68号平成25年5月8日)においても、居住用不動産の贈与を受けた時点において、その不動産を「引き続き居住の用に供する見込み」であったか否かの判定をすることが相当とされています。



今回のポイント

- 本制度の適用要件の一つである「居住継続見込み要件」は、居住用不動産の「贈与を受けた時点」において判定される。このため、個人が居住用不動産を配偶者から贈与を受けた後に譲渡した場合、その譲渡が贈与時点までにあらかじめ計画されていたときは適用を受けることができない。一方、贈与から譲渡までの間に後発的な状況の変化から、贈与を受けた個人がやむを得ずその居住用不動産を譲渡することになったときは、適用を受けることができる。

(3)具体例による本制度の適用の検討

【問】

婚姻期間20年以上の夫から、妻が、夫と同居していた夫名義の住宅の贈与を受けました。妻はその贈与を受けた時点ではその住宅に継続して居住するつもりでしたが、贈与後、夫が病気により入院し、その治療や介護の都合から贈与を受けてから短期間でその住宅を譲渡することになりました。この場合、妻の本制度の適用は認められますか。

【回答】

ご質問の場合については、妻が贈与を受けた時点ではその住宅に継続して居住するつもりであったことや、贈与を受けた後、夫の病気の治療・介護の都合という後発的な状況の変化からやむを得ずその住宅を譲渡するに至ったと考えられることから、妻の贈与税の配偶者控除の適用は認められるべきものと考えられます。なお、妻が贈与を受けた時点でその住宅に継続して居住するつもりはなく、贈与を受けた後に短期間でその住宅を譲渡することが贈与時点までにあらかじめ計画されていたものであったときは、居住継続見込み要件は満たさないことになります。

author

税理士法人
タクトコンサルティング
情報企画部部長 税理士

山崎 信義



2001年タクトコンサルティング入社。相続、譲渡、事業承継から企業組織再編まで、資産税を機軸にコンサルティングを行う。中小企業庁「『事業引継ぎガイドライン』改訂検討会」委員などを歴任。著書に『不動産組替えの税務Q&A』(大蔵財務協会)、『事業承継 実務全書』(日本法令)など。



相続 相談

Vol.34

「駐車場」の相続税評価額



Q

uestion

母が亡くなって遺産を整理しているのですが、駐車場として貸し付けている土地があるようです。少し調べたところ、他者に土地を貸し付けていると「貸宅地」や「小規模宅地等の特例」といって評価額を下げられるようなのですが、母の土地もこれらの規定により評価額の減額をしても大丈夫でしょうか？

A

answer

一口に「土地を駐車場として貸す」といってもその形態はさまざまであり、実情に応じて評価の仕方もいくつかの種類に分かれます。詳しく見てみましょう。

※この記事における減額要素とは、駐車場として使用していることに起因する減額のみを指しており、不整形地等の駐車場に関係ない減額要素は考慮外である点にご留意ください。

評価額の 減額ができない駐車場

「土地を駐車場として貸す」という言葉は大別すると、「自ら駐車場を経営する」と「他者に土地を貸し、他者がその土地を駐車場用地として利用する」場合の2パターンがあると思います。「自ら駐車場を経営する」場合、その土地で行われているのは他人の車を保管するという事業であり、土地に対して賃貸借契約が結ばれているわけではありません。それゆえ、土地を貸すことに伴う減額要素である「貸宅地」は適用できないことになります。さらにその駐車場が、

土がむき出しの土地にロープを張っただけという青空駐車場であれば、小規模宅地等の要件である「土地上に建物や構築物が存在する」も満たしていないので、小規模宅地等も適用できません。したがって、このような駐車場は一切の減額要素がないことになります。また、土地上に構築物が存在していても、相続開始前3年以内に新しく貸付事業の用に供されたときは、小規模宅地等の特例の規定から外されているのでご注意ください。ただし、相続開始の3年超前より事業的規模で貸付事業を行っていた被相続人であれば適用できます。

賃借権としての 減額要素がある駐車場

先述のとおり、駐車場には貸宅地としての評価減はありません。ただし、土地の賃借人がその土地上に自らの負担で構築物等を設置している場合には、その土地には賃借権が存在するとして一定の評価減をすることができます。

一番わかりやすい例はコインパーキングです。土地を業者に貸して、業者が自己資金で駐車場設備を設置するというのはコインパーキング経営でよくある例です。この場合、自用地評価額に一定割合を乗じた金額を自用地評価額から控除できます（一定割合については図表参照）。

ただし、この賃借権も①「地上権に準ずる権利として評価することが相当と認められる賃借権」と②「それ以外の賃借権」の2種類に分かれるのでご注意ください。①は賃借権の登記をしたり、設定の対価として権利金や一時金の支払いのあるもの、容易に取り除けない構築物の設置を目的にするなど、賃借権としての権利が強いものを指します。駐車場というならば立体駐車場の用地に供さ

れている土地は①に該当する可能性が高く、一方でアスファルト舗装と精算機が置いてあるようなコインパーキングでは②に該当することになるでしょう。この判断はなかなか難解なので、税理士のような専門家に相談するほうが無難です。

なお、賃借権による減額をした駐車場は、要件を満たせばさらに小規模宅地等の特例による減額も可能なので忘れずに確認しましょう。

小規模宅地等の 特例が適用できる駐車場

小規模宅地等の特例とは、相続した土地等が一定要件を満たせばその評価額を50%または80%減額できる規定のことです。小規模宅地等には貸付事業用宅地等という分類がありこれに該当すると地積のうち200㎡を限度として評価額を50%減額できます。この規定でいう貸付事業には土地の貸付けだけでなく駐車場業も含まれるとされているので、「自ら駐車場を経営する」「他者に土地を貸し、他者がその土地を駐車場用地として利用する」の両方で適用することができます。ただし、先述の

ように、その土地上に建物や構築物が存在することが条件です。

では、土地上に建物や構築物が存在する駐車場とはどういうものなのでしょう。実は税務の世界ではアスファルトは構築物として扱われるので、アスファルト敷きの土地であれば小規模宅地等の対象にすることができます。ただし、一部のみ舗装して一部は土がむき出しというような場合は、あくまで土地全体のうち舗装部分のみが対象となる点に注意してください。難しいのは砂利敷きの駐車場です。砂利敷きも構築物の一種なのですが、どの程度まで砂利が敷いてあれば構築物としての砂利とみなせるのかは、専門家でも判断が難しい部分です。大体の目安として「土がむき出しの部分が一切なくきれいに満遍なく敷き詰められている状態」ならば、構築物とみなしても差し支えないでしょう。

なお、建物や構築物の所有者が誰であるかは、特に規定されていません。したがって、コインパーキング業者に土地を貸し、その業者が自らの資金でアスファルト等の設備を設置した場合でも小規模宅地等に該当します。

図表 自用地としての価額に乘じる一定割合

①地上権に準ずる権利として評価することが相当と認められる賃借権

下記の金額を自用地評価額から控除する

自用地評価額×残存期間に応じる相続税法第23条の法定地上権割合または借地権割合のいずれか低い割合
ただし、上記の割合が下記の表の割合を下回るときは下記の表の割合

賃借権の残存期間	5年以下	5年超10年以下	10年超15年以下	15年超
割合	5%	10%	15%	20%

②それ以外の賃借権

下記の金額を自用地評価額から控除する

自用地評価額×残存期間に応じる相続税法第23条の法定地上権割合の2分の1に相当する割合
ただし、上記の割合が下記の表の割合を下回るときは下記の表の割合

賃借権の残存期間	5年以下	5年超10年以下	10年超15年以下	15年超
割合	2.5%	5%	7.5%	10%

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.71

管理受託のセールスファネルと 顧客関係管理(CRM)の真の価値〈前編〉



Question

当社は創業5年で、賃貸仲介業を中心に事業を展開してきました。おかげさまで順調に売上げを伸ばし、従業員も7名になりました。これまでは管理業はまったく行ってこなかったのですが、最近少しずつ、オーナー様から、管理をしてほしいというご依頼をいただけるようになりました。まだまだ人員が少ないため、今の状態で管理をすると中途半端な状態になってしまうのではないかと懸念しているのですが、いずれにしても管理業を行うのであれば、人員を強化して参入しようと思っています。

そこで、どのような方法が効率的にオーナーを集客できるのか、よいアドバイスや戦略を教えてください。



Answer

すでに賃貸仲介業という強みがあれば、賃貸管理業に参入するハードルは比較的低いと思われます。ただし、仲介業と違い、賃貸管理業は人的コストがかかる割に生産性を上げにくい業種です。また業務工数も非常に多いですが、ある程度の戸数を超えると、ストック収入※として安定した売上げをつくることができます。最初の1,000室くらいまでは先行投資が必要となるため、経営者は腰を据えて経営を行わなければなりません。ゼロからの創業期は、集客から顧客獲得に至るためのリードタイムを、どのように顧客と関係構築をしていけるのかがカギとなります。そのためにはセールスファネルを意識して、顧客との関係を構築していくようにしましょう。

※仕組みを作ったあとは、継続的に収入が得られるタイプの収益

オーナーが優先するものは 何かを意識する

事業ポートフォリオを拡大するために、賃貸仲介業から管理業への参入に関する相談を受けることがあります。ストック収入は景気に左右されず、安定的に収益を上げることができるため、賃貸仲介業のように繁閑の差が大きい事業を展開する会社でも、閑散期に人材を振り分けることができ、経営的には、管理業への参入をすることで人材を獲得しやすくなります。ただし、仲介業のように急激に生産性が高まることがないため、管理戸数を拡大するには、まずは顧客(オーナー)にとって、優先されるものが何であるかをしっかりと意識しなければなりません。それが

なければ効果的な管理受託ができず、1～2年したところで「割に合わない」と、早々に撤退してしまうことになるのです。

オーナーは、 アピール力を見ている

「顧客が求めるもの」と「自社の強み」が重なりあうとき、顧客からのニーズが増え、事業拡大につながります。管理の4大業務は「客づけ」「出納」「入居者対応」「メンテナンス」であり、いずれの業務もおろそかにはできません。その中でも、客づけ力がなければ受託を求められる可能性は極端に減ってしまいます。「客づけ力」とは、営業力も重要ですが、もう一つは「マーケティング活動の重

要性」を認識することです。多くの入居希望者の目に触れるということは、たくさんのオーナーの目に留まることでもあるため、この会社に任せれば入居者をつけてくれるとオーナーに思ってもらえます。つまり管理を拡大するには、ポータルサイトへの掲載だけでなく、さまざまなマーケティング活動が欠かせないのです。管理会社が自社をアピールする力がなければ、到底オーナーの物件のアピールなどできないでしょう。

マーケティング活動は、その目的を明確にすること

マーケティング活動には広告掲載、コマーシャル、イベントやキャンペーンなどさまざまな方法があります。しかし、ただ広告をすればよいのではなく、何を目的として行っているのかを明確にする必要があります。セールスファネル(図表)の一番上には、集客のためのマーケティングを目的とした「集客A」というものが置か

れています。これは自社を知ってもらうための活動であり、目的は「聞いたことがある存在」にすることです。オーナーの心理からすれば、何かしら圧倒的な問題や原因がない限り、いきなり知らない会社に管理を任せようと思わないはずです。まずは、「聞いたことがない会社」から「聞いたことがある会社」にするのが「集客A」の目的なのです。

顧客の認知が進んだところで、次は実際に管理を受託するための活動が重要になります。これを「集客B」といいます。「集客B」は、具体的に管理の相談や商談に持ち込むためのマーケティング活動であり、より顧客との時間や接点を設けることを前提としています。たとえば、オーナーセミナーや、新築やリノベーションの完成見学会なども、オーナーと話ができる接点が増えるためよいでしょう。また、実際の空室物件に対しての「簡易コンサルティング」や、それらの顧客課題に対しての自社での解決策を「受託営業ツール」にまとめておくな

ども、差別化が図りやすいはずですが。

集客用商品を作って、小さなハードルを越えさせる

もう一歩進んだ形で信頼関係を築くのであれば、募集のみの実施や小修繕など「集客用商品」を作ることをおすすめします。

集客用商品はあくまで管理受託のために存在するもので、売上げや利益を稼ぐというよりも「信頼関係を稼ぐ」ことが目的です。そのため、金額のハードルをできる限り低く設定したほうが、ユーザー数は増えるはずです。金額設定を低く設定すればするほど、オーナー側にメリットが生じるため、オーナーはそのメリットを余すところなく享受しようとしています。反面、管理会社側は情報をたくさん取得することができ、それこそが管理獲得に向けた大きな収穫になります。これらをこなして管理受託というファネル(漏斗)の一番下に顧客が流れていくことになるのです。[後編に続く]

図表 セールスファネル



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.27

派遣労働者の受入れ期間の制限〈後編〉



Question

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。



Answer

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。

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。

前編では、この2つのルール「派遣先事業所単位の期間制限」と「派遣労働者個人単位の期間制限」について説明しました。後編では、まず、その両方に設けられた、いわゆる「クーリング期間」の考え方について解説します。

クーリング期間

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（派遣を受け入れていない期間）は、派遣先事業所単位と派遣労働者個人単位の両方に設けられており、いずれも「3カ月」となります。

①事業所単位の期間制限

事業所ごとの業務について、労働

者派遣の終了後に再び派遣する場合、派遣終了と次の派遣開始の間の期間が3カ月を超えないときは、労働者派遣は継続しているものとみなされます。

②個人単位の期間制限

同一の組織単位における業務について、派遣終了後に同一の派遣労働者を再び派遣する場合、派遣終了と次の派遣開始の間の期間が3カ月を超えないときは、労働者派遣は継続しているものとみなされます。この場合、同一の派遣労働者について、派遣元（派遣会社）が異なる場合も同様です。派遣先は、個人単位の期間制限に違反することを理由に、派遣元（派遣会社）に対し、派遣労働者の交代を要求することができます。

労働契約申込み みなし制度

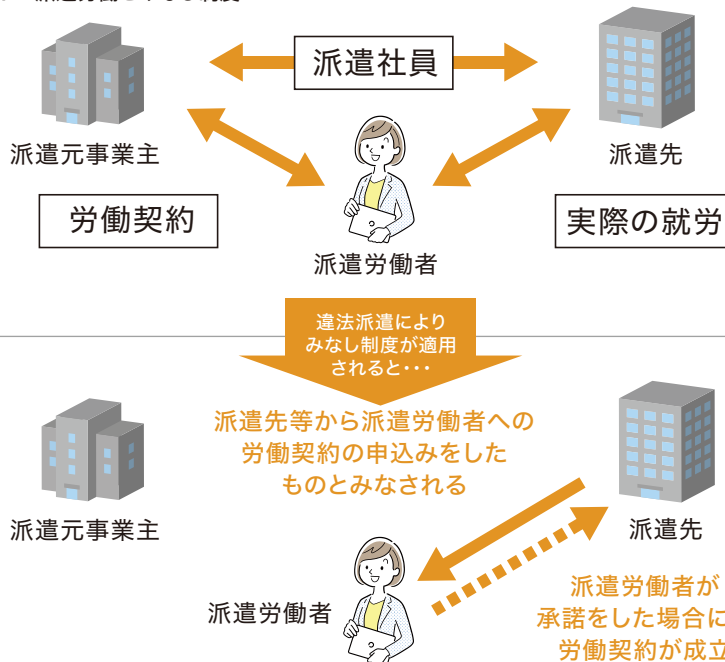
派遣先が事業所単位および個人単位の期間制限に違反して労働者派遣を受け入れた場合、その時点で、派遣先が派遣労働者に対して、当該派遣労働者の派遣元における

労働条件と同一の労働条件を内容とする労働契約の申込みをしたものとみなされます。なお、以下の違法派遣に該当する場合も同様に労働契約の申込みをしたものとみなされます(派遣先が違法派遣に該当することを知らず、かつ、知らなかったことに過失がなかったときを除きます)(図表1)。

【違法派遣の例】

- ・労働者派遣の禁止業務に従事させた場合
- ・無許可の事業主から労働者派遣を受け入れた場合
- ・期間制限に違反して労働者派遣を受け入れた場合
- ・偽装請負の場合

図表1 派遣労働とみなし制度

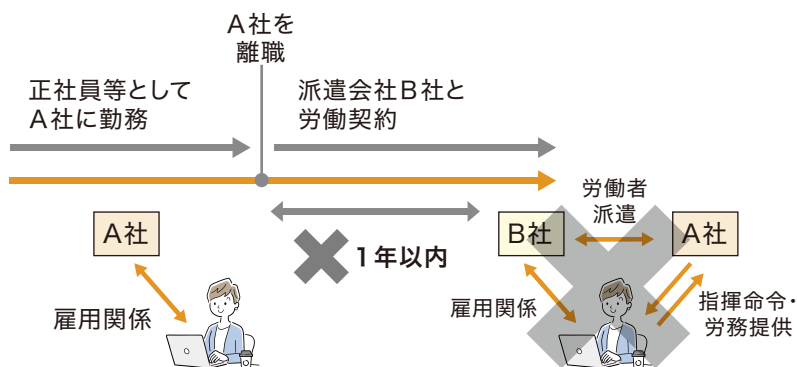


出典：労働契約申込みみなし制度の概要（厚生労働省）

離職した労働者の派遣受け入れの禁止

派遣先は、労働者派遣を受けようとする場合において、派遣労働者が自社の退職者であるときは、退職日から起算して1年を経過する日までの間は、当該派遣労働者（60歳以上の定年退職者を除く）に係る労働者派遣を受け入れてはなりません（図表2）。

図表2 離職後1年以内の労働者派遣の禁止



出典：離職後1年以内の労働者派遣の禁止について（厚生労働省）

おわりに

期間制限を回避する（クーリング期間を成立させる）目的で、派遣期間の受け入れ後に業務委託契約（個人事業主）に変更する企業もありますが、契約形態を変更したとしても指揮命令・労務提供関係などの派遣実態がある場合には法違反との判断になります。

また、派遣労働者を受け入れる場

合、派遣先においても、派遣会社へ情報提供したり、過半数労働組合等の意見聴取手続きを行ったり、派遣会社へ抵触日（期間制限違反となる最初の日）を通知したり、派遣先管理台帳を整備したりするなど、派遣法に定められたさまざまな措置を講じる必要があります。これらの措置を講じていない場合、法違反として行政指導に留まらず、「厚生労働大臣による勧告」や「事業主名等の公表」となる可能性がありますので、ご留意ください。

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(抵当権以外の担保物権)～

担保物権のうち最も重要で試験での出題頻度が高いのは抵当権ですが、抵当権以外の担保物権も4～5年に1回程度出題されています。日頃の学習においては、抵当権に比重が置かれ、抵当権以外の担保物権は手薄になりがちです。そこで、今回は抵当権以外の担保物権のポイントを押さえることにします。

抵当権以外の担保物権

1 留置権

(1) 留置権とは

留置権とは、他人の物の占有者が、その物に関して生じた債権の弁済を受けるまでその物を留置して、債務者の弁済を間接的に強制する法定担保物権(契約によらず、一定の場合に法律上当然に生じる担保物権)をいいます。ただし、占有が不法行為によって始まった場合(後から占有が不法な状態になった場合を含む)は、留置権を行使することができません。なお、留置権に物上代位性はありません。

たとえば、Aの建物をBが賃借している事例において、賃貸人Aが行うべき建物の修繕を賃借人Bが行った場合、賃貸借契約終了後、Bは、Aが修繕代を払うまで建物を留置して、修繕代の支払いを促すことができます。

(2) 留置権の行使と被担保債権の消滅時効

債権者が留置権を行使していても、被担保債権の消滅時効の完成猶予や更新は生じません。

2 先取特権

(1) 先取特権とは

先取特権とは、法律で定めた特殊な債権を有する者が、債務者の財産から、優先弁済を受けることのできる担保物権をいいます。先取特権も、留置権同様、法律上自動的に発生する法定担保物権です。先取特権には多くの種類がありますが、宅建試験においては、次の3種類の不動産先取特権と不動産賃貸における動産への先取特権を押さえておけばよいでしょう。

(2) 不動産に関する先取特権

次の場合、先取特権者は、いずれも当該不動産を競売にかけて、その代金から優先弁済を受けることができます。

先取特権	内 容
不動産保存	ある不動産を保存する行為によって生じた債権について生じる先取特権。たとえば、建物の修理をした場合に、修理代債権を担保するため、その建物に成立する。
不動産工事	工事の設計、施工または監理をする者が、債務者の不動産に対して行った工事の費用に関して生じる先取特権。たとえば、土地の造成工事をした場合に、工事代金を担保するため、その土地に成立する。
不動産売買	不動産の売買が行われた場合に、売買代金を担保するため、その売却不動産に生じる先取特権。

上記の3つの先取特権のうち不動産保存と不動産工事の先取特権は、先に登記した抵当権があった場合でも、抵当権に優先して行使できます。

3 質権

(1) 質権とは

質権とは、債権者が債権の担保として債務者または第三者から受け取った物を、弁済を受けるまで留置して弁済を間接的に強制するとともに、弁済がないときはその物を換価して優先弁済を受ける約定担保物権（契約によって成立する担保物権）をいいます。質権は、当事者の合意だけでは成立せず、債権者に目的物を引き渡してはじめて効力を生じます（要物契約）。

(2) 不動産質権

質権は、動産のほか、不動産にも設定することができます。不動産質権は、不動産を使用・収益できるかわりに、特約がない限り利息を請求できません。また、期間は10年以下にする必要があります（更新可）。

4 民法上の担保物権の性質の違い

民法に定められている担保物権の性質の違いを表にまとめておきます。

	留置権	先取特権	質権	抵当権
付従性	○	○	○	○
随伴性	○	○	○	○
不可分性	○	○	○	○
物上代位性	×	○	○	○
優先弁済的効力	×	○	○	○
留置的効力	○	×	○	×

※優先弁済的効力とは、目的物を換価して、優先的に債権の弁済にあてることのできる効力。

※留置的効力とは、債権の弁済を受けるまで、目的物を自己の占有にとどめておくこと（留置すること）ができる効力。

問題を解いてみよう！

Q1 建物の賃貸借契約が賃借人の債務不履行により解除された後に、賃借人が建物に関して有益費を支出した場合、賃借人は、有益費の償還を受けるまで当該建物を留置することができる。（H25 問4）

Q2 抵当権者も先取特権者も、その目的物が火災により焼失して債務者が火災保険金請求権を取得した場合には、その火災保険金請求権に物上代位することができる。（H21 問5）

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

債務不履行により契約が解除されたため、賃借人の占有は不法な状態になっています。このような不法な占有に基づいて留置権を行使することはできません。

Answer 2



【解説】

先取特権も、抵当権と同様に物上代位性を有しています。目的物が建物の場合、その建物に対する火災保険金請求権は物上代位の対象になります。

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 2024』（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。

人口減少時代の 不動産ビジネス

不動産ビジネスの革新者を迎え、業界の最新動向を探ります。今回は、会員制多拠点居住のサブスクリプションサービス「wateridori(渡り鳥)」を運営する牧野知弘さん(オラガ総研代表)にお話をうかがいます。(対談:2023年10月上旬、都内)

多様性を受け入れる 新大久保の魅力

木村(以下略) 東京を中心に、全国で大規模な再開発が進んでいます。牧野さんもかつてはデベロッパーで街づくりに関わっていらっしやいましたが、最近の街づくりを見ていて感じるものはありますか。

牧野氏 新宿の新大久保周辺は、最近特に興味深いエリアです。にぎわっている大通りから一步路地に足を踏み入れると、異国の文化が融合した魅力的な世界がある。韓国語の「カペ」(カフェ)だけでなく、ネパール、ベトナム、タイ、バングラデシュ、トルコ、チュニジアなど、さまざまな国の料理店や食材店が見られます。角を曲がるたびに新しい発見があり、多文化が交差していて、非常に興味深い場所です。

— 新大久保はコリアンタウンという印象がありますが、そんなに多国籍化が進んでいるんですね。誰か仕掛け人がいるのでしょうか。

牧野氏 私の知る限りは、誰かが動いたというより自然発生のようなのです。屋台グルメの食べ歩きをする若者か

ら、K-Popグッズ目当てのティーンエージャーたちと新大久保に住む外国人たちが隣り合って歩いていて、整理されていない混沌とした魅力があります。かつての原宿みたいな雰囲気もあるかもしれません。目的はなくても歩いていけば、思いがけず何かが見つかるような面白さを感じました。

ちょうらく 汐留の凋落に見える 街づくりの限界

— 新大久保のような街づくりはデベロッパーには難しいでしょうね。予想どおりにはいかないから、発見があるわけですから。意図してつくり出そうにも上手くいきません。

牧野氏 そういう意味では2000年代に華々しく街が作られた汐留などは、今はかなりさみしいことになってしまいました。汐留に本社をおく電通などは、リモートワークが定着して3割くらいしか出社しませんでした。富士通も2024年9月までに本社を移転すると発表しました。富士通も働き方の変化で、オフィスを縮小するのが移転のきっかけのようです。

— 働き方の急速な変化も影響したのでしょうか。私も汐留にはめったに行かなくなってしまいましたが、歩いてみると街全体は整っていますよね。なぜ、ここまで急速にゴースタウン化してしまったのでしょうか。

牧野氏 私も2年間ほどオフィスを構えていたことがあるので、よくわかりますが、汐留は東側に首都高や海岸通り、北側には昭和通り、西側は第一京浜道路、JRの東海道線、京浜東北線、山手線が通っていて、大きな道路や線路によって周辺から分断されているのです。言ってみれば、孤立しているような場所にあって、利用する人は実際以上に心理的な遠さを感じてしまいます。そしてコロナ禍とその後のリモートワークもあって、わざわざ行く用事も激減した。立派なビルをつくって、歩道をきれいに整備して、大企業を何社も誘致すれば街は良くなるわけではないということがわかります。

— 当社(トーラス)も街づくりに関する相談を受けます。当社が扱う登記簿ビッグデータをもとに、街づくりのプランニングにおける初期段階のデータ整備をするのですが、い

るいろんな要素がかかわっていて、街を理解するのは簡単ではありません。最近では携帯キャリアの持つ人流データを使って、人の動きと土地の動きを連動させて何か新しいことができないか模索しています。

牧野氏 汐留を考えると、建築家が考えたきれいな街を実現できてもそれだけではダメで、新大久保を踏まえると、デベロッパーが集めた魅力的なテナントだけでも人は集まらない。従来の街づくりには足りないものがあるのは間違いないわけですから、トラスが志向するようなデータ活用など、新しいやり方を業界全体が追求してほしいです。

人口減少時代の 不動産ビジネスを考える

— 牧野さんはデベロッパーを経て独立されてから、執筆活動のほかに自治体や事業会社の不動産活用などのコンサルティングで活躍されていましたが、2020年から日本全国の住宅を借り上げて1カ月単位で貸し出す会員制のプログラム「wataridori(渡り鳥)」を始められました。このタイミングでこの事業を始められたのはなぜでしょうか。

牧野氏 数年前から私も藤沢の自宅に加え、都内にも部屋を借りて2拠点生活を実践しています。これがとても快適です。この経験から、これからは家だけでなく、いろいろな不

動産が余っていくのだから、1カ所に留まり続ける必要はないと思ったのが1つのきっかけです。そもそも、日本はすでに人口減少に突入していて、2025年頃からは世帯数も減少すると予想されています。不動産ビジネスがこれまでと同じでやっていけるわけではないので、抜本的に発想を変える必要がある。そこで、考えたのが「wataridori」です。渡り鳥のように季節や気分によって住む場所を気軽に替えられたら、生活は充実するし、それが新しいビジネスになるというわけです。

— ただ家を貸すわけではない点が特徴的ですね。

牧野氏 「wataridori」では趣のある町屋や希少な古民家もあれば、タワーマンションや豪邸も借りることができますから、全く違う生活をしてみる体験もできます。でも、それだけでなく地域とのつながりを感じてほしいと思い、現在では地域ごとに生活プラットフォームを構築する構想をすすめているところです。今夏には東京大学と連携して高知県で地域プラットフォーム創設のための活動プログラムを実施しました。

— 事業全体から地域への貢献を意識されていることがわかります。

牧野氏 2014年に「空き家問題」(祥伝社)を出版してから全国の自治体からお声がけいただいて、各地

を視察しました。やはり地方は人口が減って、経済も疲弊しています。では、不幸かという全くそんなことはないんです。どんな田舎にも高度なインフラがあって、美しい自然が残され、多様な文化が根付いている。そして、立派な住宅もある。これを活用して、新しい価値を見つけるお手伝いをしたい。

— 住宅を新築したり、売買を仲介したりしなくても、住宅流通に新しい流れをもたらせるというわけですか。明らかに既存の不動産ビジネスに一石を投じていますね。

牧野氏 都会で暮らして、人生の大半を会社で過ごして、70㎡のマンションを買って、往復2時間使って会社に行く。社会が激変する時代に、タワマンを買う以外にもたくさんの幸せがあることを不動産業界からも示してほしいです。

— デベロッパー時代の後輩たちが困りそうですね。

牧野氏 彼らは概念的には理解しているのですが、よくシブい顔をされますよ(笑)。

— やっぱり(笑)。

取材協力

オラガ総研株式会社
代表取締役 牧野 知弘

株式会社トラス 代表取締役

木村 幹夫



TORUS

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年に株式会社トラス設立。登録簿を集約したビックデータを構築し、不動産ビックデータ、AIを元にしたマーケティング支援を行う。MIT(米国マサチューセッツ工科大学)コンテストなど受賞実績多数。東京大学協力研究員。情報経営イノベーション専門職大学、客員教授。



物件調査の ノウハウ

Vol.59

重要事項説明では簡単な 文章による説明ではなく、 図面で説明を！

従来から、不動産売買における重要事項説明の際は、簡単な文章にして重要な事項を記載するという風潮がありました。しかし、物件に対する現況認識に一般消費者と宅建業者との間には、知識や情報の点で大きな差が存在するために、トラブルが生じると、「宅建業者側に説明不足があった」と訴えられることがあります。そのため、作成した現況の図面で説明をするほうが、消費者にとっては、はるかに理解しやすく、納得しやすいものになります。その資料の1つが「敷地現況図」(ポイント参照)です。

図面作成には エクセルファイルが最適！

図面作成手順として、マイクロソフトのエクセルソフトを事例に説明をします。

現況有姿の説明資料作成編①

敷地現況図の 作成手順について

中古住宅の不動産売買の多くは現況有姿売買方式ですが、現況についての説明が十分でなかったために、不動産トラブルが生じた事例があります。このようなトラブルの発生を防止するためには、消費者にも理解できるように丁寧に現況を説明し、現況説明のための資料の作成が重要なポイントとなってきます。今回は、現況を説明するための資料として、「敷地現況図」の作成の手順について述べます。

図面作成で最初に行うのは、敷地の形状をできるだけ現況に近い図形に作成することです。地積測量図が存在するときは、敷地形状部分を切り取り、それを画像に変換し、白紙のエクセルファイルに「貼り付け」ます。道路部分に不足があるときは、直線を追加します。この図形は、現況説明用ですので、寸法等が正確に記載されていなくても問題はありません。

道路幅員を記載する！

次に、道路幅員を記載します。10m以上の広い道路でない場合の道路幅員は、2点測量をし、2カ所の道路幅員を記載します。角地の場合は、それぞれの道路の2カ所の幅員を記載します。その際、挿入ボタンからテキストを選択し、さらに、横書きのテキストボックスを選択するとテキストボックスが作成できます。その中に、4.5m等と記載し、そして、テキストボックスをクリックしながら記載した

い個所に移動して配置します。

道路内設備を記載する！

次に、道路内の電柱位置に図形の○を描画し、塗りつぶし色では赤系の色を選択します。○に対する矢印を描画し、電柱番号を記載します。そして、汚水マンホールの位置に○を描画し、茶系の色を選択します。雨水マンホールの位置に○を描画し、青系の色を選択します。それぞれ塗りつぶしをして描画します。塗りつぶしの色は、塗りつぶしたい図形の上で右クリックをして、図形の書式設定を選択し、塗りつぶしボタンから適当な色を選択します。道路内にガス点検口がある場合は、ピンク系の色で塗りつぶしをして描画します。水道の止水栓、排水弁、制水栓などは青系の色で塗りつぶしをします。U字溝は、長方形を記載し、図形の塗りつぶしのパターンを選択すると、色と模様が描画でき、見やすい図面を作成することができます。

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12月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 Aillz
	札幌市	GUIDA 株式会社
	函館市	函館不動産相談所
	札幌市	ロアエステート 株式会社
宮城県	仙台市	合同会社 SKM JAPAN
	大崎市	有限会社 和賀建設
山形県	東置賜郡	サンワ土地建物
福島県	須賀川市	須賀川瓦斯 株式会社
茨城県	行方市	株式会社 三衛不動産
	東茨城郡	みなみ桜コーポレーション
	石岡市	合同会社 ランドクリエイト
群馬県	太田市	株式会社 ダイエイ
	前橋市	株式会社 ハウジングプラス
埼玉県	秩父市	アイメディカルサポート 株式会社
	さいたま市	アライ不動産
	さいたま市	株式会社 CoCoハウス
	志木市	株式会社 タカノ不動産
	富士見市	株式会社 トラスト
千葉県	浦安市	エスホーム 合同会社
	千葉市	株式会社 クレドハウジング
	八千代市	株式会社 HOUSEBANK千葉
	柏市	株式会社 ハビネスハウジング
東京都	世田谷区	株式会社 AD-HOME
	西東京市	アリエルホーム 株式会社
	中央区	株式会社 あれんじ
	港区	株式会社 インデックスコンサルティング
	豊島区	株式会社 MCM
	台東区	株式会社 L-Style
	葛飾区	株式会社 クラサワ
	渋谷区	サクシードリアルティ 株式会社
	港区	株式会社 SAMURAI不動産
	中央区	株式会社 SANTAITSU HOME
	清瀬市	株式会社 J's hygge
	千代田区	C' lus 株式会社
	豊島区	シティキャリアコンサルタント 合同会社
	町田市	シンシア・フランクリー 株式会社
	荒川区	大鵬 株式会社
	世田谷区	株式会社 TANO
	新宿区	株式会社 Tパートナーズ
	新宿区	根岸プランニング 株式会社
	千代田区	合同会社 野田プロジェクト
	港区	株式会社 ハイトンインダストリー
	中央区	ビジョナリー・エステート 株式会社
	港区	株式会社 Force For U
	江戸川区	株式会社 ベリウス

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	千代田区	株式会社 街づくりコーディネート企画
	江戸川区	株式会社 MYSTERION
	新宿区	株式会社 ReFine
	千代田区	LEVECHYファンド9号 合同会社
	千代田区	LEVECHYファンド10号 合同会社
神奈川県	横浜市	株式会社 アイバリュール
	横浜市	株式会社 Asset Attain
	横浜市	合同会社 えほうまき
	横浜市	MII研究機構
	横浜市	オプトリビング 株式会社
	横浜市	株式会社 Real Edge
	藤沢市	株式会社 KIRIDOSHI
	横浜市	株式会社 スカウエステート
	横浜市	有限会社 スズキベイント
	横浜市	株式会社 スリーエイト
新潟県	長岡市	株式会社 アイエステート
	富山県	高岡市 株式会社 ナノエステート
富山県	富山市	合同会社 百宝コーポレーション
	射水市	株式会社 You&Me
石川県	金沢市	株式会社 あさひ経営
	金沢市	ATS不動産 株式会社
福井県	福井市	株式会社 RASTAGE
長野県	長野市	ゆうゆうエステート
岐阜県	土岐市	株式会社 家ZOU
	安八郡	すみ家 株式会社
	岐阜市	フレイ住宅 株式会社
	岐阜市	宝松
愛知県	名古屋市	株式会社 FPコネクト
	丹羽郡	Try 株式会社
	名古屋市中	Hem 合同会社
	豊田市	株式会社 ボールボワレ
大阪府	大阪市	株式会社 Re
	大阪市	アップグロー 株式会社
	大阪市	株式会社 イエラボ
	大阪市	株式会社 Anyone
	大阪市	株式会社 NC-CREATE
	大阪市	園住宅 株式会社
	東大阪市	株式会社 グランシーズ
	大阪市	株式会社 Sunshine
	大阪市	株式会社 sunhouse
	大阪市	株式会社 G-up

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	大阪市	株式会社 J-TOP GLOBAL
	堺市	株式会社 JOIN
	大阪市	株式会社 SENMAN
	大阪市	株式会社 SOZOプロパティ
	大阪市	竹靖ハウジング 株式会社
	大阪市	株式会社 東亜不動産
	東大阪市	轟不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 NEXUS ONE
	高槻市	株式会社 PAM
	大阪市	FEELING JAPAN 株式会社
	大阪市	株式会社 ブリッジキャピタル
	大阪市	310estate
	枚方市	明応ハウス
	富田林市	株式会社 REBORN FACTORY
兵庫県	泉佐野市	株式会社 RENT HOUSE
	大阪市	株式会社 YYDS
	姫路市	株式会社 あおば不動産
	川西市	有限会社 介援隊リライフ
奈良県	尼崎市	株式会社 CRUST不動産
	神戸市	神戸民泊不動産
	芦屋市	晴丸 株式会社
	奈良市	株式会社 TSUBASA
和歌山県	大和郡	株式会社 HAPPINESS HOME
	和歌山市	住まいる・アキ
	橋本市	有限会社 ハウスイントロデュース
	和歌山市	株式会社 PLUS HOME
島根県	出雲市	連藤カール不動産
	岡山市	久易 株式会社
岡山県	備前市	山陽サプライ 株式会社
	岡山市	山陽サプライ 株式会社
山口県	周南市	アイル不動産
	周南市	株式会社 成功
徳島県	徳島市	新田不動産
香川県	仲多度郡	株式会社 ことひら未来
福岡県	糟屋郡	エアフォルク 株式会社
	福岡市	NCワークス 株式会社
	糟屋郡	つなぐ不動産
佐賀県	唐津市	西九州不動産
長崎県	長崎市	株式会社 杉村
	大分市	有限会社 IP創研
大分県	大分市	株式会社 ジェイテック
	宮崎県	日向市 佳龍 合同会社
宮崎県	宮崎市	株式会社リアルエステート中央マエムラ
	鹿児島県	大島郡 CREA
沖縄県	那覇市	アイビー不動産 合同会社
	沖縄市	株式会社 新和

12月末正会員：35,957 従たる事務所：4,206

i 協会からのお知らせ

全日本不動産協会と全日議連が合同で国交省などへ陳情

令和5年11月22日(水)、全日本不動産協会は全日本不動産政治連盟、全日本不動産政策推進議員連盟と合同で中央官庁と自民党を訪問し、令和6年度の政策・税制改正の要望書を提出しました。

全日本不動産協会からは、中村裕昌理事長(日政連会長)、松永幸久理事(日政連幹事長)が、全日議連からは野田聖子会長、浜田靖一会長代行、井上信治事務局長、佐藤信秋事務局次長が参加しました。

両連盟は低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策として、次の6項目を要望しました。

1. 二地域居住等を促進する政策の実現
2. 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
3. 登記情報提供制度で取得したデータの活用促進
4. 空き家・所有者不明土地・未利用空地対策の制度利活用を促進
5. 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し
6. 宅地建物取引業免許の承継

また、不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正については次の6項目を要望しました。

1. 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
2. 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置
3. 消費者の負担となる登録免許税の廃止
4. 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用及び各種特例措置創設
5. 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化
6. 印紙税の見直しによる新たな税の適用

国土交通省の國場幸之介副大臣は、以上の要望を踏まえて「住宅ローン減税の床面積要件を現在の40㎡から35㎡に緩和する件については、簡単ではないと思うが一生懸命取り組んでいきたい。また、二地域居住等の促進は、国土の有効活用という点からも大事なこと。国土形成計画に掲げられた『新時代に地域力をつなぐ国土』の実現に向け、移住・二地域居住の促進が地域の人の流れの創出・拡大をより一層推進することにつながる」と述べ、政策の実現に向けて意欲を示しました。

続いて野田聖子会長は、「内閣府が出している世帯の人口をみると、サザエさんのような大家族はもはや消滅の危機にあり、現実は一人世帯が38.8%です。実に4割近い全国平均で、老いも若きも“ひとり”というのがこの国の基準となっている。とりわけ東京都内だけをみると、一人世帯が5割を超えている。だからこそ“リアル”に政策を合わせていかないといけない」と話しました。

その後、宮沢洋一税制調査会会長を訪れ、政策や税制改正の要望の主旨を伝え、実現を要望しました。



國場幸之介国土交通省副大臣(右から3人目)



宮沢洋一税制調査会会長(左から3人目)



国土交通省での要望活動の様子

地方本部の動き



Activity Condition

兵庫県本部

西宮市と「大規模災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等の包括的連携に関する協定」を締結

兵庫県本部は、西宮市と「大規模災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等の包括的連携に関する協定」を締結し、令和5年9月20日に西宮市役所において調印式が行われました。

調印式には、米原大輔元兵庫県本部長と塚本芳行阪神支部支部長が出席しました。この協定は、大規模災害により住宅を滅失し、自己の資力によって居住する住宅を確保できない西宮市の被災者への空き家情報の提供およびあせん、ならびに本市の連絡調整のもと、応急住宅のなかでも、特に民間賃貸住宅を借上型応急住宅として提供するための協力を求めることを目的としています。

協定締結にあたって、米原元本部長は「全日本不動産協会は全国47都道府県に地方本部を持っていますので、災害により県内の被害が甚大な場合は、県外の住宅を探してあせんすることもできます。自力で住宅を探すことができない方にも住む場所を確保していただけるよう、支援に協力していきたいと思います」と述べ、石井市長より、「阪神淡路大震災で西宮市は大きな被害を受けました。大規模災害時には、公共だけでは対応しきれない事態となることも想定されます。最近の気象状況、いつ起こるかわからない大地震に備えて、多くのネットワークを持つ皆さまと協定を締結できたことは大変心強く感じています」と協力への謝辞をいただきました。



米原元兵庫県本部長の挨拶



石井登志郎西宮市長（中央）、米原元兵庫県本部長（左から2人目）、塚本阪神支部長（左端）



石井西宮市長（右）、米原元兵庫県本部長（左）

愛知県本部

地鎮祭を執り行いました

令和5年9月13日(水)午前10時より、愛知県本部会館建設用地において、地鎮祭を執り行いました。

地鎮祭には、愛知県本部役員をはじめ、設計・施工会社である日本建設株式会社名古屋支店の皆さまなど、合計26名の方々にご列席いただき、工事の無事完成を祈願いたしました。

令和6年10月頃の完成を目指して、安全第一で、けがや事故なく無事竣工を迎えたいと思っております。会員の皆さまに親しまれるような、そして利用してもらえるような開かれた会館となるよう、関係者一同、気を引き締めて取り組んでまいります。



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2月号
令和6年2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。

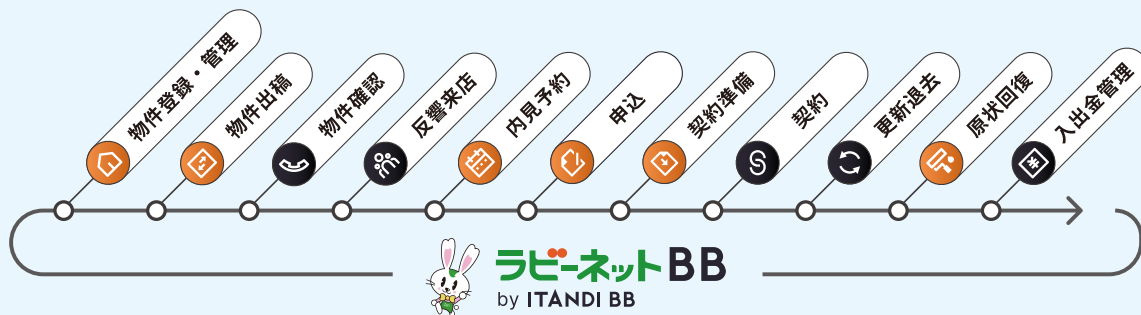
POINT

- 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。行政機関からの連絡・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・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
最近施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に関連してもお知らせします。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! ▶

