

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE



〔巻頭特集1〕

地域経済低迷からの脱却
「稼ぐ力のあるまち」へ
期待を集める「まつくる」の手腕
（島根県松江市）

保証のお知らせ

一般保証制度の重要なお知らせ

一般保証制度が使いやすくなりました！！

制度申込時の必要書類を簡素化し、**法人の「登記事項証明書」の提出が不要**となりました。

一般保証制度は、業界唯一の制度であり、宅建業者にとって保全義務のない金銭を無料で保全することで、お客様に安心をお届けできる制度です。ご利用は無料です。この機会にぜひご利用ください。

<一般保証制度のメリット>

- お客様に安心をお届けできる！
- 業界唯一の宅建業法上の制度！
- 先払いの手付金など、最大で1,000万円まで保証！
- 契約前であっても契約後であっても保証！
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可！

※制度利用の際はお申込みが必要です。

※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



登録制度は令和5年度をもちまして終了しました！

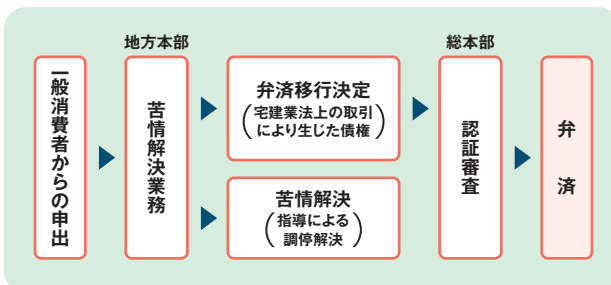
必要書類の簡素化により登録が不要となりましたので、一般保証登録制度は、令和5年度をもちまして終了しました。

つきましては、登録会員の皆様へ配付した登録証書および登録者ステッカーは、廃棄処分してくださいようお願いいたします。

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。



(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

全日会館 大分県本部 (大分県大分市)

2005年に大分県本部が当事務所へ移転。市の中心部近くにありながら、幹線道路から1本入った静かな環境です。大きな看板を掲げたことで認知度が上がり、一般消費者からの相談も増えました。3階建ての2階部分では宅建士の法定講習会や各種セミナーを開催し、大分の不動産業の健全な発展のための拠点として活動しています。 <https://oita.zennichi.or.jp/>



04 - 巻頭特集1

地域経済低迷からの脱却 「稼ぐ力のあるまち」へ 期待を集める「まっくる」の手腕 ～島根県松江市～

02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

08 - 空き家の放置で税金が6倍!? 法改正で「管理不全空き家」が減税対象外に

[巻頭特集3]

10 - 日系企業が注視する新都市とは!? ベトナム不動産市場動向

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

12 - 無免許営業のほう助 弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

14 - 媒介業者に賃貸人の資力信用調査の義務はあるか? 弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

16 - 不動産の遺産分割はどうすべきか 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 - 「やる気」の上昇サイクルをもたらす4つの要素 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 - 法的に有効となる定額残業制とは 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(賃貸借) 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 - リフォーム転売した既存住宅の主要構造部に 重大な欠陥が存していたトラブル 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 - 付帯設備表から残置物状況一覧表へ! 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

31 - NEWS FILE

地域経済低迷からの脱却 「稼ぐ力のあるまち」へ 期待を集める「まっくる」の手腕 ～島根県松江市～

巻頭特集1

Introduction

地元住民と力を合わせ、中心市街地活性化のプロデュースを図る株式会社まっくる（以降：まっくる）。同社はいま、「稼ぐ力のあるまち」をテーマに掲げ、商店街と協同してのイベント開催や空き家の利活用等、まちの賑わい創出に注力しています。

宍道湖大橋南側に位置し、松が多く植えられた和風調の広場と県道を挟んだ東側にある芝生エリアからなる白潟公園。

行政と住民の間に立つ 中間支援組織として誕生

風光明媚な自然と豊かな文化を育み、世界に誇る国際観光都市として名を馳せる島根県松江市。まっくるが拠点を構える「白潟地区」は、大橋川や宍道湖に隣接し、JR松江駅周辺と松江城周辺を結ぶ動線の中間に位置します。

まっくるの発足は2022年10月19日。松江市に本店を置く山陰合同銀



玄関口となる松江駅。ビジネス需要も高く駅周辺にはビジネスホテルや飲食店が建ち並ぶ。

行、島根銀行、しまね信用金庫の3行とTSKさんいん中央テレビの地元企業が共同出資し、民間のまちづくり会社として設立されました（後に松江商工会議所も出資に参加）。設立背景を同社専務執行役員の糸川孝一氏（以降：糸川氏）に聞くと「中心市街地活性化に向けて、迅速に物事を進めていくため」と話します。続けて「これまで地域課題の解決は、すべて行政任せにしていたこともあり、物事がスムーズに進まなかったことがありました。と言っても当然、私たちが勝手に物事を進めることはできません。そこで当社が行政と地元住民の間に立つ中間支援組織として物事を取り計らっていく。そのような主旨で当社は誕生しました」とのこと。

まっくるの活動エリアである白潟地区は、松江本町商店街、松江天神商店街等、複数の商店街から構成され、江戸時代から続く商店もあったことから、昭

和、平成初期までは「商業で栄えたまち」として知られていました。しかし、店主の高齢化と後継者不足等が要因で、商店街は衰退。徐々に客足も停滞し、地域一帯は完全に活気を失ってしまいます。以前のような賑わいを取り戻すためには、商店街自体が元気であればならない。そう考えた糸川氏たちは、まっくるを事務局とし、地元事業者・不動産事業者・設計士などが名を連ねる協議会を結成。「稼ぐ力のあるまち」をテーマに、民間主導で実践したいこと、そして5年後のまちのあるべき姿をまとめた「まっくす白潟エリア賑わい具体化構想」を作成し、松江市に協業を求めました。

来場者データを次につなぐ DXを活用した取り組み

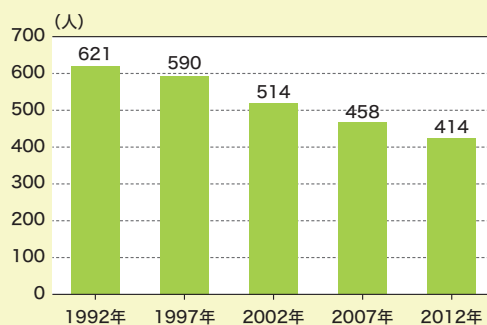
まっくるの構想は早くも形となり、30年ぶりとなる「まっくす土曜夜市（以降：

まつえ白潟エリアの範囲設定

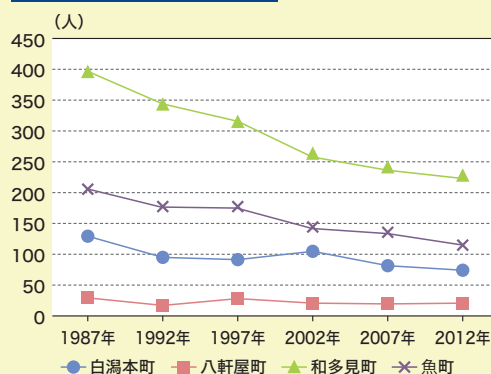


対象地域は松江市の中心を流れる大橋の南側。古くからこの地を支えた歴史ある商業エリア天神町・白潟本町の南北ラインを軸に、住民を巻き込んでのまちづくりを目指す。

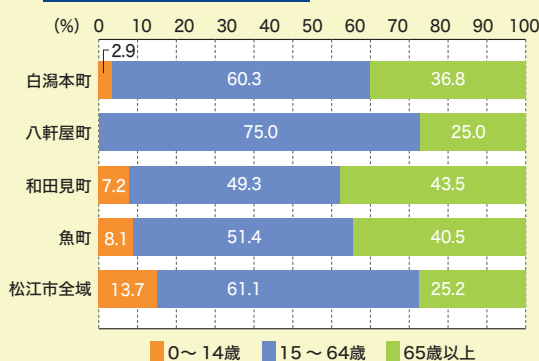
白潟地区の人口推移



白潟地区 町丁目別人口の推移



町丁目別年齢構成割合



土曜夜市)」の開催を実現させます。土曜夜市は昭和の時代、商店街が中心となって開催されたイベントで、土曜の夜にさまざまなお店が出店され多くの人が集まる「夏の風物詩」として地域に根付いていました。ただ、先述したように商店街の高齢化や店舗の撤退などが原因で開催は非現実的となり、土曜夜市はいつしか忘れ去られる存在となってしまう。

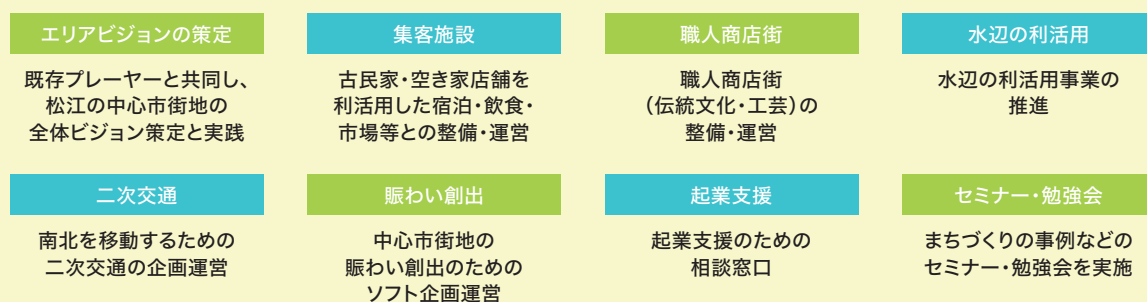
久々の開催に、まつくるプランナーの万代繁優氏(以降:万代氏)は、「会社

設立後、私たちは賑わい創出のキーワードを探るために、『白潟天神昭和トラベル』と題して、地元の人たち100人にインタビューを実施しました。その中で多くの声があがったのが土曜夜市でした。回答者は40代後半以上の人がほとんどで、土曜夜市を知る世代。若い世代の人たちにも同様の楽しさ、ワクワク感を味わってもらいたいと願っている人が多いことがわかったのです」と話します。地元住民の声は実に確かなもので、土曜夜市は5回の開催で計8万

1000人の来場者を記録し、大盛況のうちに閉幕(2023年6月~10月の月一回の土曜開催)。

今回のイベントの詳細を伝えと、周辺道路は歩行者天国として整備され、通りにはキッチンカーや露店などが50店舗以上出店したそうです。その一方で、商店街の空き店舗を出店希望者に使用してもらい、白潟エリアで商売をする楽しさを体験してもらう試みも実施されたといいます。糸川氏は「土曜夜市の狙いは賑わい創出と同時に、“これだけ

株式会社まつくるの事業概要・協力体制イメージ図



【協力体制イメージ図】



職人の技を間近で見学できる創作現場の見学会や食事会などを企画し、集客にも努めている。



住まうように働くをコンセプトに、拠点整備として商店街の空き店舗を改装してシェアオフィスに。



古い建築物が持つ良さを引き出し、斬新な空間をデザイン。クリエイターが集う場所としても人気。

の人が集まるエリアなら商売をしたい”
 と思ってもらえる出店候補者を誘導する狙いもありました。仮に土地や店舗の所有者が、高齢者かつ商いをするのが難しい状況であれば、不動産を貸し出すことも考えられます。これまで商店街の店主たちには、“自分たちの代で店を畳んでもいい”と話すが多くいましたが、土曜夜市を機に、もう一度チャレンジしてみようと意欲がわいてきている店主もいるようです」と話します。30年ぶりとなった土曜夜市の復活は、翌年以降の実施を望む声が多数寄せられたことから2024年も4回開催されること

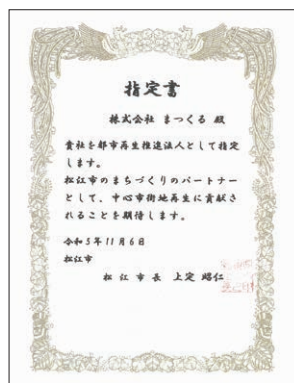
が決定しています(2024年5月、6月、8月、9月の第4土曜日)。

まつくるは土曜夜市の開催にあたり、公式アプリの開発・導入も実施しました。アプリの機能は、イベントの最新情報、商店街マップ、出店情報、スタンプラリー、引き換えクーポン等さまざまな、来場者の満足度向上につながったと考えられます。また、糸川氏はアプリ導入のもうひとつの狙いを「見込客リストの作成」と話します。「今回、土曜夜市の開催にあたって、多くの人がアプリを活用してくれました。アプリを利用するためには、スマートフォンへダウンロード

してからアカウントの作成が必要ですが、このアカウント登録してくれた方が、今後の見込客となるわけです。商店街の最新情報等はプッシュ通知で発信することができるので、例えば、商店街の飲食店が新メニューを考案すれば、アプリを通して情報を会員に発信することができます。これまでは、商店街の各店舗で常連といわれる個々のお客様がいたと思いますが、新たに集客したお客様は商店街全体のファンに当たります。土曜夜市のみならず、宍道湖の夕日を活かしたイベントなども実施していますので、今後もアプリを通したファンづ



30年ぶりに開催された「まつえ土曜夜市」。スタート時刻15:00を過ぎた段階でこの状況に。



市役所で行われた「都市再生推進法人」指定書交付式。上定市長は、「空き家や空き店舗等をどのように活用するかは松江活性化に向けて欠かせず、市としても一緒に取り組んでいきたい」と協業の意志を表明。(左:株式会社まつくる 中尾慎仁代表取締役社長 右:上定昭仁松江市長)



くりを行いながらデータをうまく活用して、賑わい創出の大きな糧にしたいと考えています」。

賑わい創出に欠かせない 不動産流通の活性化

白潟地区は空き家や空き地等の増加が著しく「空洞化」が懸念されていた地区ということもあり、まつくるはこの課題にもいち早く着手していました。この件に関して、万代氏は「天神町商店街にある老舗呉服店が廃業し、空きビルになっていたのです。店主と相談した後に、当社がそのビルを借り受けてリノベーションを施しました。その資金源は経済産業省の地域商業機能複合化推進事業の補助金を活用しているとのこと。幸い入居店舗・企業等も早々に決まり、1階には郷土料理店、1階の奥とその2階に名古屋大学発ベンチャー企業が、郷土料理店の2階部分にはIT企業が入る予定です。改修も終了間近で、新たなまちの顔としてお披露目となります」と話します。

まさに、まつくるが設立当初に掲げた概念「中間支援組織」の役割を全うしていることがわかります。糸川氏は「賑わい創出には、不動産の流動化は



大正時代に建設された出雲ビル。建物はそのままに現在も店舗が入居している。

欠かせません。そのためには地元の不動産事業者と協力して、使われていない不動産をどう活用していくかがポイントとなります。進行中の不動産事業者との計画に、和多見町にある老舗旅館を我々が買い取り、外国人が住める居住施設に改築する案が進んでいます」と話します。聞けば松江市は、プログラミング言語「Ruby(ルビー)」の開発者がいることから、Ruby を核とする産業振興に取り組んでいる経緯があり、IT大国のインドとの交流が盛んで、多くのインド人のエンジニアが松江にいます。しかし、外国人居住者等のトラブルを懸念し、貸し渋りするオーナーもまだ多くいるため、エンジニアの居住地確保が問題となっています。その課題解決に不動産事業者と協業しているといいます。

設立後わずか1年足らずで、賑わい創出に尽力したまつくるの功績は、松



まつくるが改装した元呉服店のビル。料理人が調理する姿を見学できるよう大きな窓を設置。

江市に高く評価され、2023年11月に山陰地区で初の「都市再生推進法人」に指定されました。これは、都市再生特別措置法に基づき、市町村から指定を受けると、団体の信頼度や認知度の向上につながるほか、自らの事業を進めるため、まちづくりに関する公的な計画である都市再生整備計画の作成や変更を市町村に提案できる等のメリットがあります。

最後に糸川氏はこの件に触れ、「私たちの活動が評価されたことを非常にうれしく思います。現状の白潟地区のように、活気を失った地方エリアでも尽力すれば高まっていく気運、あきらめかけていた地元商店街の店主たちの高まっていく士気、何より松江には賑わいを取り戻せる受け皿がまだまだ無数にあります。そのひとつひとつをクリアにして「稼げる力のあるまち」をつくりあげていきたいです」と話しました。

空き家の放置で税金が6倍!?

法改正で「管理不全空き家」が減税対象外に

2023(令和5)年12月に固定資産税の減税制度に関する法改正が施行され、新しく「管理不全空き家」という分類が定義されました。ここでは、法改正の背景や従来からある「特定空き家」との違いと、空き家対策について専門家が解説します。



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。



なぜ改正されることになったのか?

政府は、年々増加の一途をたどる空き家がもたらす悪影響への対応として2015(平成27)年に空き家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空き家対策法」)を施行し、この法律において、周辺に悪影響を及ぼす空き家を「特定空き家」と定めて、固定資産税等の優遇対象から除外するなどの措置を講じてきました。それでもまだ効果が十分ではなく、2030(令和12)年には「使用目的のない空き家」は470万戸に達する見込みという現状を踏まえ、さらなる対応措置として空き家対策法の改正に乗り出し、2023(令和5)年12月13日に改正空き家対策法が施行されました。この改正では、活用促進のための規制緩和等を盛り込む一方、「管理不全空き家」という新たな分類を設けて、固定資産税等の優遇措置から除外される空き家の範囲が拡大されることになりました。

「特定空き家」と「管理不全空き家」の違い

「特定空き家」とは、「空き家」のうち保安や衛生、景観等の観点から周辺の生活環境に悪影響をもたらす状態にあると認められるものを指します(空き家対策法2条2項)。たとえば、著しい破損により屋根ふき材が飛散しそう、あるいは著しい傾斜により敷地内の立木が倒壊しそうな空き家で、それらの状態が放置されたままのものは、「特定空き

家」に認定される可能性が高いでしょう。

「管理不全空き家」とは、前述の「特定空き家」には至らないものの、窓や壁が破損しているなど管理が不十分な状態で、このまま放置すれば、いずれ「特定空き家」になる可能性がある空き家を指します(空き家対策法13条1項)。つまり良好な状態の空き家と「特定空き家」の隙間を埋めるのが「管理不全空き家」です。「特定空き家」とは、すでに倒壊の危険などの問題が発生しており、すぐに対応しなければならぬ空き家といえますが、それらが起こってからの対処では限界があるため、特定空き家になる前から対処したい意図が、今回の改正の背景にあります。

固定資産税等の負担はどうなる?

固定資産税と都市計画税には「住宅用地の特例」という優遇措置があります。これは住宅の用に供する土地の税負担を、敷地の面積に応じ通常の1/6もしくは1/3に軽減する特例です。この規定の適用から除外されると、固定資産税は6倍、都市計画税は3倍になるため、大きな負担となります(図表1)。

どの時点で優遇措置から除外されるのか?

「特定空き家」、または「管理不全空き家」として固定資産税等の軽減の対象から除外されるまでには、図表2のとお

図表1：固定資産税等負担の比較

条件：小規模住宅用地(地積200㎡以下)
固定資産税評価額 1,500万円
※各自治体独自の特例や負担調整措置は考慮しない

軽減が適用される場合

- 固定資産税
 - ① $15,000,000円 \times 1/6 = 2,500,000円$
 - ② ① $\times 1.4\% = \mathbf{35,000円}$
- 都市計画税
 - ① $15,000,000円 \times 1/3 = 5,000,000円$
 - ② ① $\times 0.3\% = \mathbf{15,000円}$
- 合計税額
 $35,000円 + 15,000円 = \mathbf{50,000円}$

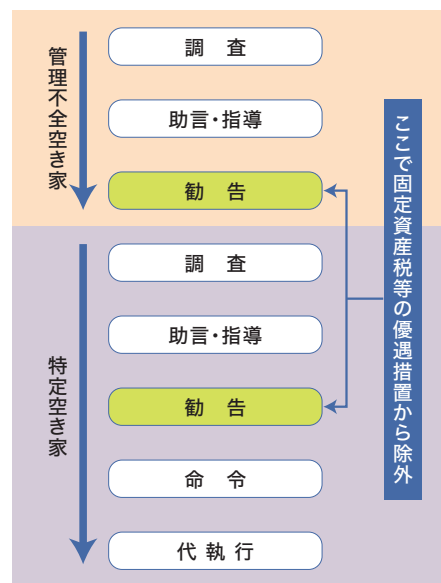
特定空き家、または管理不全空き家に認定された場合

- 固定資産税
 - ① $15,000,000円 \times 1/6 = 15,000,000円$
 - ② ① $\times 1.4\% = \mathbf{210,000円}$
- 都市計画税
 - ① $15,000,000円 \times 1/3 = 5,000,000円$
 - ② ① $\times 0.3\% = \mathbf{45,000円}$
- 合計税額
 $210,000円 + 45,000円 = \mathbf{255,000円}$

軽減特例がなくなり
税額が増える

約5倍!

図表2：空き家に対する措置の流れ



り、空き家対策法上いくつかの段階を経る必要があります。

空き家について行政として関与すべき事案と判断された場合には、市区町村はその所有者に対し必要な措置を講ずるように助言、または指導します。この段階で適切に対処すれば固定資産税等の負担が増えることはありません。指導等を受けてもまだ放置すると勧告が発せられ(空き家対策法13条2項、22条2項)、かつ、固定資産税等の賦課期日(1月1日)までにその措置が講じられたことが確認できない場合は、その軽減の対象から除外されます(地方税法349条の3の2第1項)。そのうえでなお対処されないときは、より強制力の強い命令が行われ(違反すると50万円以下の過料を課される場合がある)、履行されない場合は、代執行により市区町村が空き家を除却等します。この際に生じた費用は所有者等に請求されます。なお、今回の改正により緊急時には命令等を経ずに代執行することも可能になりました(空き家対策法22条11項)。

空き家を所有している場合の対策は？

空き家を所有したままで放置することにメリットはありません。前述のとおり、固定資産税等の負担が増えることがあるほか、近隣住民に迷惑をかけ、外壁の落下や火災などにより近隣の家屋や通行人に損害を与えたときは、賠償責任を負うことも考えられます。ここからは空き家を所有している場合の対応策をいくつか見ていきます。

◎空き家バンクに登録する

空き家バンクは、空き家の所有者と空き家を利用したい人をマッチングさせるプラットフォームです。空き家バンクは、各地方自治体が設置しているものと、国土交通省に選定された民間業者が運営する全国版があります。自治体によっては、空き家バンクに登録した空き家に関して補助金を交付する例もあるようです。

◎NPO法人などの管理活用サービスを利用する

手放す意思はないが自ら管理するのも難しい場合、空き家の管理代行サービスを行っているNPO法人等を利用することも選択肢の一つです。このようなサービスは以前から存在していましたが、改正空き家対策法では市区町村がこれらの団体を「空家等管理活用支援法人」に指定し、所有者と活用希望者のマッチングなど業務の実施が整備されます(空き家対策法23条～28条)。

◎空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除※を利用して売却する

国土交通省の調査によれば、空き家を所有することになった理由の半数以上が相続による取得だとされています。相続により取得した空き家は、一定の要件を満たせば、通常の不動産の売却よりも税負担が軽減されます。この特例は相続発生後3年目の年末までに売却しなければならないため、相続した空き家につき今後の用途が見当たらないときは、放置せずに売却するのも有効な対策といえます。

※相続人が3人以上の場合は2,000万円までとなる。

n e w s

explain

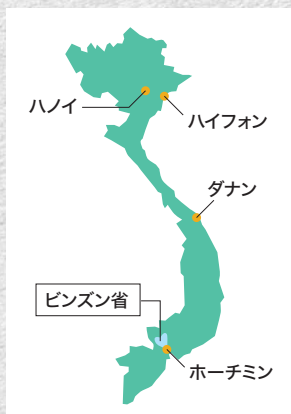
日系企業が注視する新都市とは!?

ベトナム 不動産市場動向



ビンズン省の新都市商業施設／Hikari・東急グループにより環境に配慮した街づくりが進められている（デベロッパー・ベカメックス東急／設計・丹羽隆志アーキテクト）

本誌2019年12月号から2020年2月号の「海外不動産事情 ベトナム編」で、『ホーチミン市が世界で一番ホットな不動産投資の都市』として注目されており、『ベトナムの不動産価格は今後5～7年は上昇する可能性が高い』と紹介しました。実際、ホーチミン市のミドルハイエンドのコンドミニアム価格（ベトナム人住宅所有権）は5年間で平均約46%上昇しました。しかし2023年は平均約2%下落しています（図表1）。



新型コロナ流行の前後で、ベトナムの不動産情勢はどのような変遷をたどり、現在何が起きているのでしょうか。

当地で賃貸・売買・管理業を行う「エヌアセット ベトナム」の西村氏に、ベトナムのリアルな売買・賃貸市場と注目の新都市について解説していただきます。

冬の時代からの脱却 雪解けは2025年か

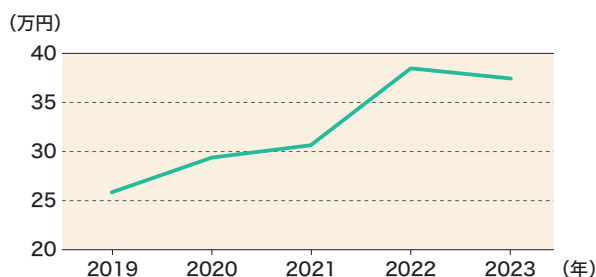
ベトナムでは、2021～2022年頃から大手不動産デベロッパーの不正が相次ぎ、不動産プロジェクトの許認可や資金調達の難易度が上がったことから、不動産市況が停滞しました（図表2）。デベロッパーにとっては非常に厳しい冬の時代が続いていましたが、2024年度は、止まっていたプロジェクトの承認が順に下りることが期待され、新規コンドミニアム供給数は回復する見通しとなっています。実際に第1四半期の中でも北部、中部、南部と、ベトナム全土で満遍なくローンチしたプロジェクト情報が市場に出てきています。ただ、今後デベロッパーにとっては厳しい内容の法改正なども予定されており、市況が回復するのは2025年度になるのではないかという見方もあります。

日系デベロッパーが参画する 南部「ビンズン省」

デベロッパーが最も頭を悩ませているのはプロジェクトの許認可関連です。この承認難易度は都市によって異なるため、許認可が降りやすい都市で戦略的に開発を行うことがトレンドになっています。

南部のトレンドは、今年は何といてもビンズン省です。東急グループが街づくりを推進するビンズン新都市をはじめ、2024年3月下旬に住友林業、熊谷組、NTT都市開発による約41haの敷地での低層分譲住宅約1,200戸、高層分譲住宅約5,500戸の大規模タウンシップ※の開発を発表しています。ほかにも、日系デベロッパーが参画するプロジェクトのローンチが今後も予定され、日系だけでなく、シ

図表1：
ホーチミン市のマンション価格推移
（ミドルハイエンド※1／ベトナム人住宅所有権※2） 万円/m²

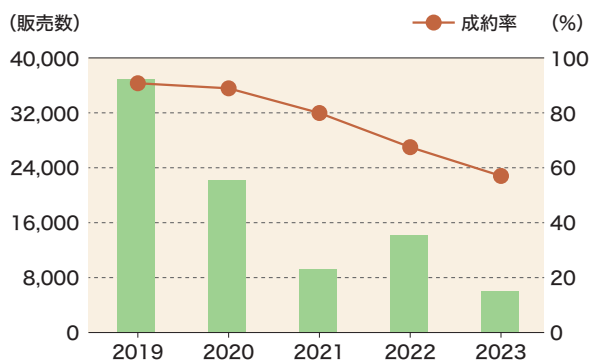


出典：CBRE Vietnam Market Outlook 2024より抜粋・編集

※1 ミドルハイエンド：約30～60万円/m²

※2 ホーチミン市では、一般的に、外国人とベトナム人の住宅所有権に価格差がある

図表2: ホーチミン市・新築コンドミニアムの新規供給グラフ



出典: Savills Vietnam Q4/2023 – Market Briefより抜粋・編集

新規プロジェクトがローンチできないことから、デベロッパーの厳しい状況が続いている

ンガポール系キャピタランドのプロジェクトの発表もあります。このように、本年度の供給は都市によって偏りが顕著にでてくる見通しです。

また、ビンズン省はホーチミン市と比較すると販売単価が抑えられているため、ベトナム人中間層への居住用としても期待されています。ロケーションによっては賃貸も見込めるため、投資用不動産としての需要もあり、ベトナム人・外国人に向けて実需・投資用として販売が行われる予定です。

※ 公有地を分割する土地制度、およびその区画。

ベトナムで陥りがちな不動産トラブル

また、新規供給が限定的であったことから、この数年は中古不動産市場の取引件数が増加しました。ベトナムでは、改正住宅法(2015年7月施行)により外国人も不動産が購入できるようになったこともあり、外国人の中古不動産取引件数が増加しています。特に日本人は、円安の影響を受け、一旦売却し、投資回収を行った人も多かったのではないかと思います。ただし、ベトナムは法制度が整っているとはいえ、取引を進めようとしてトラブルに見舞われる事例も少なくありません。

たとえば、ベトナムの婚姻家族法第33条「夫婦の共同財産」の中には、「夫婦が個別相続または個別贈与を受けた財産または夫婦が個別財産を介して獲得した財産を除いて、夫婦の結婚後に獲得した土地所有権は夫婦の共同財産である」と規定されています。つまり、単独名義で不動産を購入していても、保有期間中に婚姻関係があれば、売却の際には配偶者の承諾が必要となるのです。また、保有期



ホーチミン市／価格高騰が進むThu Thiemエリアの高級コンドミニウム

間中に離婚して再婚した場合には、前配偶者と現配偶者の承諾がそれぞれ必要となります。このような規定は日本人にはなじみがないため、本規定によって売却が進められないといった案件の相談なども受けます。

ベトナムの不動産市況 再度活発化の可能性は

ベトナムの不動産市況については、コロナ前のような勢いは頓挫しました。しかしベトナムは変わらずエネルギーにあふれ、ホーチミン市では、ようやく今年メトロ1号線が開通する見通しで、再度不動産市況が活発化するようなポジティブなニュースが控えています。

業界関係者の1人としては、再度盛り上がりがあることを期待し、これからもベトナムの不動産マーケットに従事していく予定です。ぜひ、ベトナムに足を運び、実際の現場を見にいらしてください。

執筆

西村 武将

N-Asset Vietnam代表取締役。(株)ノエル、(株)エヌアセット勤務ののち、2011年9月から現会社設立のためベトナムに渡り現在に至る。不動産売買仲介・賃貸仲介・管理・コンサルティングに従事し、対象エリアはハノイ市・ハイフォン市・ダナン市・ホーチミン市・ビンズン省。



監修

栃岡 研悟

不動産鑑定士、シンガポール国立大学MBA、未来予測専門士。





法律 相談

Vol.97

無免許営業のほう助



Question

仮換地の指定がなされ、宅地化されて価格が上がる可能性が高い複数の土地の購入を、宅建業者から勧められています。事業に利用する予定や計画はないのですが、将来は転売が可能なので、土地を購入してもよいと考えています。

当社は宅地建物取引業の免許を有していません。このような土地を購入し、転売することは、宅建業法違反にならないでしょうか。



Answer

宅建業法に違反します。ご質問の行為は、宅建業法上の宅地の売買であって、かつ、業として行うものですから、宅地建物取引業の免許がない者が行えば、無免許営業になり、処罰されます。

都道府県知事の免許

宅地建物取引業を営もうとする者は、国土交通大臣または都道府県知事の免許を受けなければなりません（宅地建物取引業法④以下、宅建業法⑤3条1項）。免許を受けない者については、宅地建物取引業を営むことは禁止されます（無免許営業の禁止。同法12条1項）。無免許営業を行った者は、3年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金に処され、またはこれらが併科されます（同法79条2号）。

宅地建物取引業

宅地建物取引業とは、『宅地もしくは建物の売買もしくは交換または宅地もしくは建物の売買、交換もしくは貸借の代理もしくは媒介をする行為』であって、「業として行う」ものです（同法2条2号）。「業として行う」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します。その判断は、①取引の対象者、②取引の目的、③取引対象物件の取得経緯、④取引の態様、⑤

取引の反復継続性を参考に、諸要因を勘案して総合的に行われます（解釈・運用の考え方第2条第2号関係）（図表1）。

裁判例

(1) 仮換地の転売

土地区画整理事業において、区画変更前の宅地（従前の宅地）の権利は、工事が完了し公告がなされた時点で換地の効果が生じ、区画変更後の宅地の権利（新しい宅地）に移りますが（土地区画整理法103条・104条）、工事完了までは長い時間がかかります。そのため、先に工事が完成した地区において仮の換地がなされて、土地の利用が認められています。この場合に土地の利用が認められる土地が「仮換地」です（同法98条）。

仮換地については、一般にそのまま換地がなされますので、不動産取引では、通常の土地の売買と同様に仮換地も取引対象として扱われます。

名古屋高判令和4.9.15-2022 WLJPCA09156004では、仮換地

を購入して転売する行為が無免許で行われた場合には、転売行為は宅建業法違反にあたり、またこの場合に売買を勧めた宅建業者は宅建業法違反のほう助犯になると判断されました。

(2) 無免許営業行為

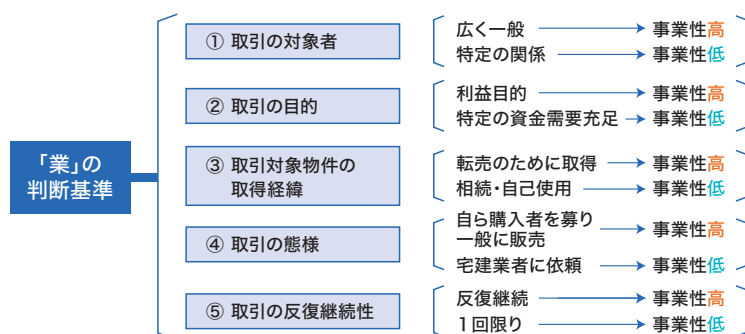
この裁判例は、宅建業者でない事業法人の代表取締役Aが、土地区画整理事業区域内の土地(本件各土地)について、宅建業者代表取締役Xから勧められて、将来の転売を想定して購入し、第三者に転売したケースです。本件各土地は仮換地の指定がなされている土地でした。判決では、Aの行為について、『事業に利用する予定や計画がないまま、仮換地の指定がされていて、いずれ宅地化されて価格が上がる可能性が高い本件各土地を購入したが、いずれ転売する予定であって、実際にも、購入時よりも高く本件各土地を売却し、ほかにも同様の土地売買をしていたのであるから、積極的に土地を買い求め、転売を図ったものではなくとも、営利目的で宅地建物取引業をしたことになる』として、宅建業法12条1項所定の無免許営業に該当すると判断されました。

(3) 無免許営業行為のほう助

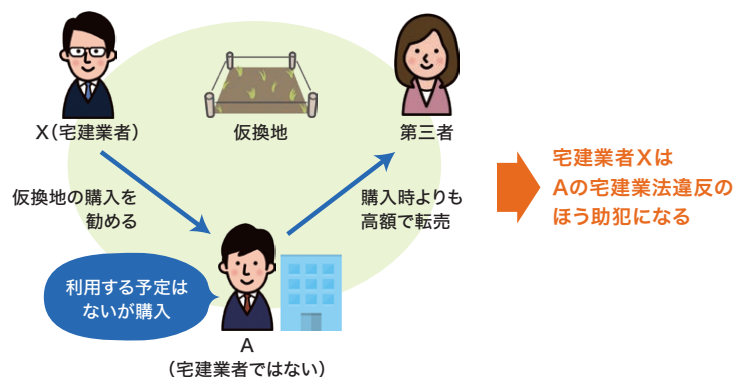
正犯の実行行為を容易にする手助けをすることを、「ほう助」といいます。刑法には、「正犯をほう助した者は、従犯とする」と定められており(同法62条1項)、ほう助行為を行った者についても、減刑されますが、正犯と同様に刑罰が科されます。

本件では、Xが平成30年5月31日から令和元年5月28日までの間、4回にわたって情報提供を行い、無免許営業によるAを契約当事者とする売買契約を成立させていたこと

図表1 宅地建物取引業への該当性



図表2 名古屋高判令和4.9.15の判例イメージ



について、『買主に対する取引物件の情報提供、売主と買主との間の取引条件の調整、買主に対する契約金の調整および重要事項の説明やその他の行為は、本件各取引を容易ならしめるものである』『Aが行った宅地建物取引業の無免許営業は、期間の長さ、取引物件の個数、売買代金の額などからすると、必ずしも軽微とはいえない。Xは、その事情を知った上で仲介業者としてこれをほう助したもので、そ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(図表2)。

まとめ

宅建業者の役員や使用人が、宅建業法に違反して罰金の刑に処せられたことは、宅建業者としての免許の取消事由です(宅建業法66条1項3号、

5条1項6号)。無免許営業に協力するようなことがあれば、刑罰が科され、宅建業者としての免許が取り消されます。宅建業者は、自らが違法行為を行ってはならないことはもちろんですが、他人の違法行為に関与することがあってはならないということについても、この機会に改めて確認していただきたいと思います。

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.55

媒介業者に 賃貸人の資力信用調査の義務はあるか？

Q

uestion

当社は、抵当権が設定されている賃貸物件を媒介したのですが、その後、抵当権が実行され、競売により所有者の変更がありました。そのため、賃借人は本物件を明け渡すことになったのですが、賃借人に敷金返還がなされなかったため、賃借人は当社に対して、「当該物件には抵当権が複数設定されていたのであるから、媒介業者は賃貸人の倒産を予期できたはずであり、賃貸人の抵当権者に対する支払い状況や資力等に関する調査をして、契約時に説明すべきだったのにしなかった」として、敷金分の損害賠償を請求してきました。媒介業者には賃貸人の資力・信用の調査義務があるのでしょうか。



A

nswer

一般に、不動産の媒介業者は、「不動産賃貸借契約が支障なく履行され、契約当事者双方が契約の目的を達成できるようにするために必要な事項」として、賃貸目的物に関連する事項についての調査・説明義務を負いますが、賃貸人や賃借人の資力・信用などといった事項については、取引の当事者みずからが調査すべき事項であると考えられ、不動産媒介業者には調査・説明義務は課されていません。

なお、媒介業者は、抵当権が設定されている場合には、その事実と、抵当権が実行され競売が実施された場合には6カ月以内に明け渡しが必要となること、競売の買受人からは敷金の返還が得られないことを説明する必要があります。

不動産媒介業者の責務

不動産媒介業者と依頼者との媒介契約は、委任契約に準ずる準委任契約であると考えられています。委任契約においては、「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う」（民法第644条）と定められています。不動産業者は、「委任の本旨」に従って委任事務を処理する義務を負うことになります。不動産媒介契約における「委任の本旨」とは、「不動産賃

貸借契約が支障なく履行され、契約当事者双方が契約の目的を達成できる」ということを意味します。ゆえに媒介業者は、不動産に関する専門業者として、売主が物件の正当な権利者であるか否か、賃貸目的物に設定されている権利の種類・内容・登記の有無等、都市計画法や建築基準法等の法令による制限の有無および内容、私道負担や、電気・ガスや排水施設の整備状況、賃貸目的物の瑕疵の有無および内容等、種々の事項についての調査・説明義務を負っています。宅地建物取引業法が、宅地建物

取引業者に対し、宅地建物取引を行うにあたり、宅地建物取引士をして一定の事項を説明させる義務を課しているのはこのためです。

媒介業者が 義務を負わない事項

媒介業者の義務は、不動産の専門業者として不動産媒介業務を行うにあたって課せられる義務です。賃貸目的物に関連する事項についての調査・説明義務は不動産媒介業者に課せられていますが、賃貸人や賃借人

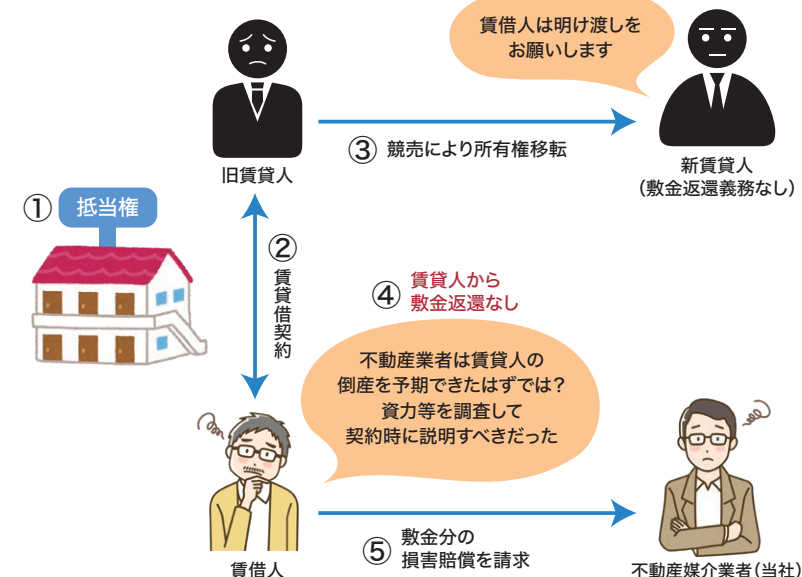
の資力・信用などといった事項については、取引当事者みずからが調査すべき事項であると考えられ、格別に不動産媒介業者が説明すべき事項とはいえないことになります。

裁判例には、整理回収機構へ被担保債権の譲渡を原因として根抵当権[※]が移転された事案について、「整理回収機構に債権譲渡などなされたからといって貸主が倒産必至であるとか、早晩、経営が破綻して建物に設定された根抵当権等が実行されると推定するのは困難である。なお、賃

貸人とその抵当権者等の間の債権債務の内容や履行の状況を探るには根抵当権者等からの聴取調査が必須と考えられるが、根抵当権者等は、根抵当権設定者等当事者からの同意がない限り、不動産媒介業者の調査に応じないことが予想されるから、賃貸人と担保権者らとの交渉状況について調査説明する義務を不動産媒介業者に認めることは困難と言わざるを得ない」と判示したものがあります（東京地判平成19年3月14日）。

※ 不動産上に設定される担保権。根抵当権で設定された「極度額」と「債権の範囲内」であれば、借入れや返済を繰り返し行うことができる。

事例のイメージ



抵当権に関する 媒介業者の説明

宅建業者は、賃貸借物件に抵当権が設定されているときは、① 抵当権が設定されていること、② 万一、抵当権が実行され、競売で落札した買受人から明け渡しを求められたときには、6カ月の期間内に明け渡さなければならず、③ 賃貸人に預け入れた敷金等については買受人からは返還されない、ということを重要事項説明書に記載し、抵当権が設定されている賃貸取引のリスクを賃借人に説明しておく必要があります。

今回のポイント

- 媒介業者は、不動産に関する専門業者として、不動産売買契約が支障なく履行され、契約当事者双方が契約の目的を達成できるように、売買目的物に関連する事項についての調査・説明義務を負う。
- 賃貸人や賃借人の資力・信用などとの事実については、取引当事者みずからが調査すべき事項であると考えられ、格別に不動産媒介業者が説明すべき義務は負わない。
- 媒介業者は、賃貸借物件に抵当権が設定されているときは、抵当権が設定されていること、万一、競売が実施されたときは6カ月以内に明け渡さなければならず、敷金等については買受人からは返還されないことを説明する必要がある。

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.37

不動産の遺産分割はどうすべきか

Question

母親に相続が発生したので、現在、相続人である3人の子の間に遺産の分割について話し合っているところです。母親の遺産は不動産と預貯金があります。単純に3分の1ずつの分割にしようかと思っているのですが、不動産の分割をどうしようか迷っています。どのような方法があるでしょうか？

Answer

不動産の分割には4種類の方法があり、それぞれに特徴があります。詳しく見てみましょう。

現物分割(図表①)

不動産を現物のまま分割する方法です。1人が単独で相続する場合と、土地を分筆して各相続人がそれぞれ相続する場合があります。前者は手続きとしては一番簡単ですが、分割の内容次第では相続人の間で財産分割に不公平感が生まれ、トラブルに発展してしまう恐れがあります。後者は土地の所在や形、利用状況によって必ずしも公平な分筆ができるとは限りません。分筆後の資産価値に差がある場合は、金銭をやり取りして補うことも考えられますが、遺産分割協議書の記載内容や授受する金銭の額によっては、贈与税の問題が生じることもあります。

共有分割(図表②)

1つの不動産を複数の相続人が共有で相続する方法です。表面的には公平でわかりやすい分割のように見えますが、共有不動産は将来、その不動産を利用または処分するときに、共有者全員の同意を得なければならないという制約があります。さらに2次相続、3次相続……と分割を続けていくと、相続人の関係が顔も名前も知らない他人同士の間柄となり、

分割協議や処分の話し合いが円滑に進まないという問題も生じます。

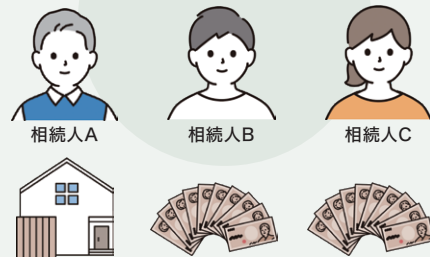
換価分割(図表③)

不動産を売却して諸経費を差し引いた手残りを分配する方法です。相続人の誰も不動産を利用する意思がなく、買手がすぐに見つかりそうであれば一番公平で問題が起りにくい方法です。注意すべき点としては、売却代金を分配される相続人全員が所得税の確定申告をして、譲渡に係る所得税を納付しなければならないことです(譲渡損の場合は不要)。また、遺産分割協議書においてこの分割が換価分割である旨を明記しないと、相続人の間での金銭の授受として贈与税の問題が生じる恐れがあります。

なお、相続した不動産を売却した場合には「空き家の3,000万円特別控

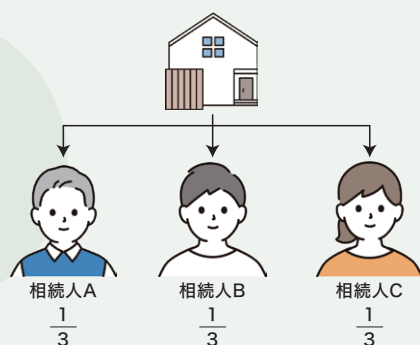
図表① 現物分割の例

- ・不動産はAが相続する
- ・現金はBとCが均等に相続する



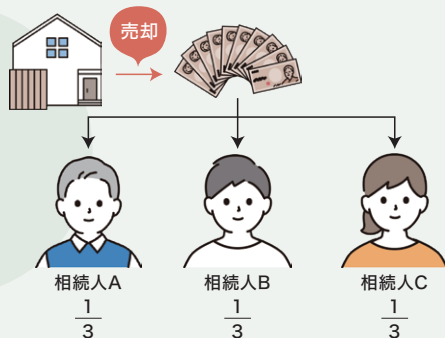
図表② 共有分割の例

- 不動産は各相続人が3分の1ずつ相続する



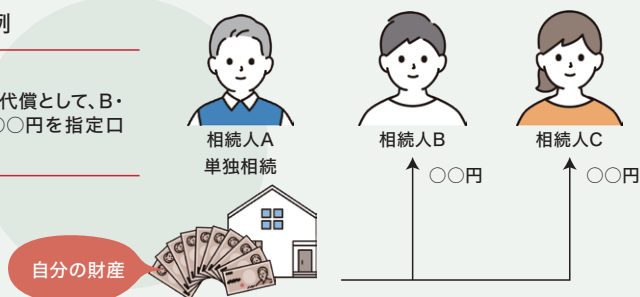
図表③ 換価分割の例

- 相続人Aは不動産を売却した後に諸経費を控除した残額をすべての相続人に3分の1ずつの割合で分配する



図表④ 代償分割の例

- 不動産はAが相続する
- Aは不動産を相続する代償として、B・Cに対しそれぞれ金〇〇円を指定口座に支払う



除」という特例があります。詳細については割愛しますが、不動産売却に係る所得税負担を軽減させることができる特例です。この特例は不動産を相続した相続人がそれぞれ適用を受けることができるので、単独相続よりも複数人で換価分割したときの方が税金の負担軽減効果がより大きくなります。

代償分割(図表④)

不動産を相続人のうちの誰かが相続し、不動産を相続した相続人がほかの相続人に対し代償金を支払うという方法です。換価分割と違って不動産を売却する前提ではないので、代償分割における不動産の相続人は自身の財産から(もしくは相続した財産から)、ほかの相続人に代償金を支払います。代償分割の注意点は、相続取

得した不動産の時価を正しく算定しその時価に基づいて適正な代償金額を設定することです。また、不動産を相続した相続人に代償金を支払う資力があるかどうかにも十分に検討しなければなりません。

代償分割にはもう一つ重要な注意事項があります。それは「換価分割との区別」です。代償金の支払いのために当該不動産を売却することになった場合、それが「代償分割」なのか「換価分割」なのかを巡って納税者と国税当局が争った事例があります。この事例では代償分割だとする納税者の主張が退けられてしまいましたが、その理由として「代償債務の負担に関する合意がなかった」「最初から売却前提で合意がなされていたこと」が挙げられています。代償金を支払うために最終的に相

続不動産を売却することはあり得る話ですが、それを前提として分割協議を進めると換価分割とみなされる可能性がある所以要注意です。重要なのは「特定の1人(または複数)の相続人が不動産を相続取得すること」「その不動産を相続取得する代償として他の相続人に対し代償債務を負うこと」をしっかりと遺産分割協議書内において明らかにすることです。

分割方法には十分に注意しましょう

不動産の分割には4通りの方法があり、それぞれ税務での取り扱いが変わります。たとえば、換価分割においては先述のとおり分配を受ける相続人すべてが特例を適用できるので、譲渡所得税の計算において有利になります。一方、小規模宅地等の特例という相続税負担を大きく下げる特例がありますが、不動産と相続人の状況により、同じ不動産でも特例が使えたり使えなかったりと相続税負担が大きく変動することもあります。そもそも税務テクニックばかりに気を取られ不公平な遺産分割を行った結果、相続人の間に不和が生じては本末転倒です。遺産の分割には十分に注意してください。

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.74

「やる気」の上昇サイクルをもたらす 4つの要素



Q

uestion

当社は長年、売買仲介や買取再販を中心に行ってきた会社です。数年前から賃貸管理事業を本格的に進めることになり、現在3名で業務をまわしています。会社のなかでは、まだまだ売上げも人員も少ないため、肩身がせまい思いをすることもあるのですが、皆これまで真面目に業務に取り組んでくれています。

ただ、最近では社員の退職もあり、業務が特定の人に集中してしまい、スタッフの気持ちがいまい前向きになっているとはいえない状態が続いています。何かよい手立てがあれば教えてください。

A

nswer

人員が少ないなかで業務を回していると、業務の幅が広い管理業務の場合、特定の人に仕事が集中しがちです。また他部署に仕事を振れない状況であるがゆえ、その特定の人の仕事を抱え込んでしまい、精神的に追い詰められてしまうことがあります。もちろん人を入れて解決するのも1つの方法ですが、テクノロジーが発展し、アウトソーシングの引受先も増えた現在では、社員にしかできない仕事を特定して、「オーナーへの提案やコンサルティング」などの、アウトソーシングできない仕事に集中させる仕組みづくりや、「やる気」アップの管理が重要です。

マネジメントの必要性

売買の仕事に比べ、賃貸管理の仕事は特に労働集約的といえます。ただでさえ業務の幅が広く、さらにクセの強い入居者や、細かなことにまで首を突っ込むオーナーが介在すれば、板

ばさみになった管理会社の担当者は、それに振り回されて仕事にならないということが日常化します。すると精神的に追い詰められ、会社や自分が今どこに向かっているのかわからなくなり、ただ真面目に仕事をしていることに不安を覚えるようになってしまうのです。年々、働き手が少なくなる傾

向にありますから、辞められてしまうと、いくら募集をしてもよい労働力を確保することが難しくなります。

そこで、従業員の「やる気」を引き出し、いかに仕事を「自分ごと」に置き換えられるかをマネジメントする必要があります。

「方向性の共有」と「聞く力」

日常的に業務に追われると、徐々に近視眼的な発想になり、周りのことが見えなくなりがちです。いま一度、オーナーが行っている賃貸経営の背景を知ってもらい、それから管理会社の重要性などを伝えて役割の重要性を共有しましょう。近視眼的になると、仲間である会社すら敵に見えてしまうことがあります。そうならないためにも、**自社(管理会社)が向いている方向性をしっかり共有し、従業員の重要性を伝える**ことも大切なマネジメントです。日常的にコミュニケーションをとっているからと、つい業務的な話を聞くことをおろそかにしがちですが、どんなに小さな会社でも、**従業員に寄り添う形で意見を聞く**時間をマメにとることが重要です。その場合、会社という日常から少し離れた状況、たとえばカフェなど場所を変えて話を聞くと、より本音を伝えてくれやすくなります。

「目標設定」と「小さな達成感」の繰り返し

近視眼的になると、今やっている仕

事と、自分の立ち位置のバランスがわからなくなります。仕事に忙殺されるほど、何のために、誰のためにこんなに頑張っているのか、頑張る必要があるのか、迷子になってしまいます。そうならないためにも、従業員のキャリアプランを考える必要があるのです。キャリアプランまで描くのは少し難易度が高いのであれば、まずはそれぞれの**役割に見合った目標設定**を一緒にしてはどうでしょうか。

ただし、上司が一方的に与えた目標設定では意味がありません。あくまで、それぞれが描く未来に向かって、それを達成するための手助けをするのがマネジメントです。たとえば「半年で設備トラブルの対処法を学ぶ」でもいいですし、意識が高い人であれば「自分の仕事の枠を超えた新規プロジェクトを任せる」でもよいでしょう。営業のように数字で評価ができない管理業務は、成果が可視化されずに褒められる機会も少ないのです。それではなかなか「やる気」も出ません。よって、まずは**「小さな目標設定」と「達成基準」を作り、達成したら評価につながる仕組みを作る**のです。

最初は小さなハードルから

どんなに仕事に自信がない人でも、目標をクリアできれば誰でも達成感を得ることができます。小さな目標達成であっても、繰り返すことで成功体験から「やる気」の作り方がわかり、自らを高める方法を生み出すこと

ができるようになります。ただし、最初は小さなハードル(目標)にしないと失敗体験になってしまう可能性があります。その結果「仕事以外の無駄な作業を与えられた」というネガティブな考えに陥ってしまいます。

おわりに

限られた人員で効率よく業務を回すには、まずはそれぞれの「やる気」が重要です。「やる気」を引き出すには、目標管理と達成を繰り返し、「褒める」とことと「評価する」ことでさらに成長します。「やる気」の上昇サイクルに持ち込めば、仕事も自分ごととして取り組むことができ、自ら率先して目標設定を作り、達成を繰り返す人間になってくれます。閑散期を迎える今、まずは、ゼロベースで仕事を洗い出し、それぞれの目標設定や会社の向かう方向など、しっかり話し合っていく時間を作ってみてはいかがでしょうか。



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.30

法的に有効となる定額残業制とは



Q

uestion

定額残業制の導入を検討していますが、裁判等で争っているということも耳にします。法的に問題のない制度とするための、ポイントや留意点をご教示ください。

A

nswer

定額残業制を有効なものとするためには、①制度について労働条件通知書・雇用契約書で個別に明示・説明すること、②就業規則・賃金規程等で制度について規定したうえで、給与明細・賃金台帳等で区分すること、③定額残業代を超える時間外労働等が発生した場合には、その都度精算すること、などが求められます。

はじめに

近年、多くの企業で定額残業制が導入されています。これ自体が直ちに労働基準法に反するものではありませんが、不適切な運用により、裁判等で違法と判断される事例があることから、定額残業制の運用および割増賃金の適切な支払いについて解説します。

定額残業制とは

定額残業制、固定残業制、みなし残業制など呼称はさまざまですが、時間外労働等の有無にかかわらず一定額、一定時間分の割増賃金額を毎月固定的に支給する仕組みという点で

は同じものとなります。また、支給方法は大きく2つに分けられます。

①組込型

1つ目は、基本給などの月次固定額に一定の残業代を組み込んだものです。たとえば、月次基本給に20時間分の割増賃金が含まれている、または月次固定給（基本給・諸手当等）のうち5万円が割増賃金相当額であるといったものであり、組込型と称します。

②手当型

2つ目は、みなし手当、定額残業手当、固定残業給といった名称で、基本給や他手当とは明確に区分して支給するものであり、手当型と称します。

組込型、手当型いずれも認められているものではありませんが、トラブルに

なりにくいという点では手当型をお勧めします。

定額残業の有効性

定額残業制を法的に有効・合法的な制度とするためには、以下の条件を満たす必要があります。

①対価性

定額残業制の採用につき、労働者との間で合意を得ていることが前提となります。賃金規程等で定額残業制について規定し周知することはもちろんのこと、労働条件通知書・雇用契約書や給与明細書等で個別に「割増賃金に当たる部分」を明示することが求められます。昨今では、求人募集時の労働条件においても同様の明示が求められます。

②明確区分性

基本給等の定めにつき、「通常の労働時間(所定労働時間)の賃金に当たる部分」と定額残業手当等の「割増賃金に当たる部分」とを判別できることが求められています。この点、行政通達(平成29年7月31日基監発0731第27号)では、時間外労働、休日労働および深夜労働に対する割増賃金に当たる部分について、相当する時間外労働等の時間数または金額を書面等で明示するなどして、明確に区分されているか確認すること、としています。

③差額精算

さらに同通達では、定額残業手当等の「割増賃金に当たる部分」の金額が、実際の時間外労働等の時間に応じた(労基法37条等の方法により算定した)割増賃金の額を下回るときは、その差額を所定の賃金支払日に支払わなければならない、使用者が個々の労働者の日々の労働

図表:時間単価の算出方法

①組込型の例

月次固定額40万円(基本給、役職給、定額残業20時間分の合計額)、月平均所定労働時間数160時間である場合

計算式: $400,000円 \div 185(160+20 \times 1.25)時間 = 2,162.16円 \cdots 時間単価$
定額残業20時間分: $2,162円 \times 1.25 \times 20時間 = 約54,050円$

②手当型の例

基本給20万円、資格手当5万円、定額残業手当5万円、月平均所定労働時間数160時間である場合

計算式: $250,000円 \div 160 = 1,562.5円 \cdots 時間単価$
時間外単価: $1,562.5円 \times 1.25 = 1,953.12円$
定額残業手当の相当時間数: $50,000円 \div 1,953.12円 = 25.6時間(時間外25時間相当)$

③時間単価が最低賃金額を下回る例

月次固定額20万円(基本給、定額残業20時間分の合計額)、月平均所定労働時間数160時間である場合

計算式: $200,000円 \div 185時間(160+20 \times 1.25) = 1,081.08円 \cdots 時間単価$
※令和5年度東京都最低賃金1,113円

時間を適正に把握しているかを確認することとしています。

なお、差額・超過分の精算は毎月行うことが基本となります(毎月払いの原則)。よって、年俸額に年360時間・月平均30時間分の割増賃金を含むとした雇用契約を締結した場合でも、月30時間を超過した時間外労働時間が発生した場合には、賃金計算期間ごとに超過時間分を精算する必要があります。

前月の時間外労働が20時間、今月の時間外労働が40時間である場合、2カ月を平均すれば月30時間となりますが、40時間の時間外労働が発生した月については、10時間分の超過割増賃金を支給する必要があります。

おわりに

定額残業制を適法なものとするためには、対価性、明確区分性、差額精算といった条件をクリアする必要がありますが、差額精算を行うためには、対象労働者の日々の労働時間について適正に把握する必要があります。定額残業制を理由に、労働時間の把握・管理をしなくてよいということには

ならないので、ご注意ください。

なお、月80時間、100時間といったみなし残業時間数を設定することは、長時間・過重労働を助長することになりかねません。裁判等で争った場合、使用者の姿勢が疑問視され、不適切・違法と判断される可能性が高まりますので、当該制度を導入する際は、36協定の原則的な上限時間とされている月45時間以内にするなど、常識的な範囲内で設定することをお勧めします。

最後に、新卒者に対し定額残業制を適用する際の留意点を挙げます。昨今の最低賃金額の上昇により、時間単価が最低賃金額を下回っている企業を見かけることがありますので、毎年ご確認ください(図表)。

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(賃貸借)～

本試験では、賃貸借の問題がほぼ毎年出題されています。また、毎年2問出題されている借地借家法は、民法の賃貸借の規定をベースにして制定されているので、借地借家法を学習する際は、民法の賃貸借に関する理解が必要になってきます。宅建試験に合格するためには、賃貸借をマスターすることは不可欠といえるでしょう。

1 賃貸借の存続期間

賃貸借の存続期間は50年を超えることができず、これより長い期間を定めても50年に短縮されます。

2 賃貸人の地位の移転

賃借人が賃借権の対抗要件※を備えている場合	→	不動産が譲渡されただけで、原則として賃貸人の地位も譲受人に移転する
賃借人が賃借権の対抗要件※を備えていない場合	→	不動産の譲渡人と譲受人との合意により、賃借人の承諾がなくても、賃貸人の地位を移転することができる

左記いずれの場合でも、賃貸人の地位の移転を賃借人に対抗するためには、当該不動産について所有権移転登記をすることが必要です。

※借地借家法で認められた対抗要件でもよい

3 賃借物の修繕

賃借物の修繕義務は賃貸人が負うのが原則ですが、賃借人の責めに帰すべき事由で修繕が必要になったときは、賃貸人は修繕義務を負いません。また、次の場合には、賃借人が自ら修繕できます。

- ① 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知しなければならないが、この通知等によって賃貸人が修繕の必要性を知ったにもかかわらず、相当の期間内に必要な修繕をしないとき
- ② 急迫の事情があるとき

4 賃借物の一部滅失等

賃借物の一部が滅失その他の理由により使用・収益できなくなった場合で、賃借人の責めに帰することができない事由によるときは、賃料は、請求しなくても当然に減額されます。

賃借物の一部が滅失その他の理由により使用・収益できなくなり、残存する部分のみでは賃借をした目的を達することができないときは、それが賃借人の責めに帰すべき事由による場合であっても、契約の解除をすることができます。

5 賃借人の原状回復義務

賃貸借が終了したときは、賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷については、原状回復義務を負いますが、通常損耗・経年変化については原状回復義務を負いません。

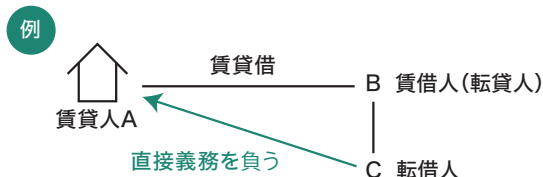
6 賃借権の譲渡・転賃

(1) 賃貸人の承諾の必要性

賃借人は、賃貸人の承諾がなければ、賃借権を譲渡・転賃できません。無断で第三者に使用・収益させたときは、賃貸人は契約を解除できます。ただし、無断で第三者に使用・収益させても、背信的行為と認めるに足らない特段の事情があるときは、解除できません。

(2) 承諾を得た譲渡・転貸の効果

賃借権の譲渡	賃貸人と賃借権の譲受人との間に賃貸借が継続
目的物の転貸	転借人は賃貸人に対して直接に義務を負う 転借人は、借賃の前払いをもって賃貸人に対抗できない



(3) 転貸後に賃貸借契約の解除が行われた場合

- ① (A B間の) 賃貸借契約が合意解除されても、そのことを転借人に対抗することはできません。
- ② 賃貸借契約が債務不履行により解除された場合は、そのことを転借人に対抗できます。

7 敷金

敷金返還義務が生じるとき	① 賃貸借が終了し、かつ、賃借物の返還を受けたとき (賃借物の返還を先に済ませないと、敷金の返還を求めることはできない) ② 賃借人が適法に賃借物を譲り渡したとき
敷金の充当	賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいた債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充当することができるが、賃借人の側から充当を請求することはできない

問題を解いてみよう！

- Q1** 建物の賃貸借契約が期間満了により終了した。賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。なお、原状回復義務について特段の合意はないものとする。(R2 問4)
- Q2** 賃貸人Aと賃借人Bとの間で居住用建物の賃貸借契約が締結された。BがAに無断でCに当該建物を転貸した場合であっても、Aに対する背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、Aは賃貸借契約を解除することはできない。(R2・12月 問12)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

賃借人は、賃貸借終了後に賃借物を原状に復する義務を負いますが、通常損耗や経年劣化については原状回復義務を負いません。

Answer 1



【解説】

無断転貸して第三者に賃借物を使用収益させた場合、賃貸借契約を解除できるのが原則ですが、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、例外的に解除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 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。



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.27

リフォーム転売した 既存住宅の主要構造部に 重大な欠陥が存していたトラブル

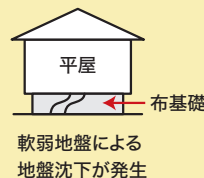
空き家問題の深刻化により、社会的要請として良質な既存住宅の流通が求められているところですが、宅建業者が既存住宅を買い取り、リフォームして販売をする取引において、取引後に建物の主要構造部に欠陥等があったことが判明して、大きなトラブルになる事案が見られます。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉建物の傾きの修復工事を行い、その告知をせず転売した既存住宅に、 引渡し5年後に地盤沈下による建物の傾き発生が判明した

【福岡高裁 令和3年11月14日和解】

- (1) 競売により築17年の平屋の本件住宅を取得した売主業者は、建物に生じていた傾きについて、大工Aに調査を依頼した。床束に接ぎ木跡を確認した大工Aは、売主の指示のもと、建物の土台をジャッキアップして土台と基礎との間にコンクリートを注入し、建物の傾きを修復した。
- (2) 買主の本件住宅の内覧に同行した仲介業者は、水平器により傾きを感じたことから、その旨を売主に連絡したところ、売主より対応依頼を受けたAが床下に潜って点検を行い、買主・媒介業者に「ここは問題ない。何かあったら面倒を見るから」という旨の発言をした。しかし、建物に修復工事が行われたことなどの説明はしなかった。
- (3) その後売主と買主は、売買代金を660万円とする本件住宅の売買を行った。しかし、重要事項説明等において、売主が建物の傾きの修復工事を行ったことの告知・説明はなかった。
- (4) 本件住宅の引渡しから約5年後、買主が建築業者Bに本件建物のシロアリ駆除を依頼したところ、建物の床下部分に、地盤沈下を示す基礎や束の浮き、土間の亀裂・沈下等や、Aが行った傾き修復工事の跡が発見された。また、Bの地盤調査により、本件土地には軟弱地盤があり、なかには長期許容応力度を大幅に下回る許容支持力0kN/m²の地盤が多数存在する旨の報告がされた。
- (5) 買主は、「Bによる本件住宅の沈下復旧工事(耐圧版工法)の見積りでは約893万円がかかり、契約目的を達成できない」として、本件売買契約を解除し、売主および同代表者、ならびにAに対して、1,298万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。
- (6) 訴訟において売主は、「薬液等注入工法に鋼管圧入工法(アンダーピニング工法)の性質を兼ね備えた、ソリディ工法による場合であっても、その費用の見積額は378万円にすぎない。売主の示す方法により補修は可能であるから、買主は契約解除できない」と主張した。



宮崎地裁

「解決金1,050万円と引き換えに、買主は土地建物所有権を売主に戻す」内容で和解を勧告⇒ 不調に終わる。

判決

- 売主・同代表者に対する請求につき、1,008万円余(【注】参照)を認容
(理由: 売主・同代表者が、本件瑕疵現象の買主への告知を怠ったことは不法行為を構成する)
- Aに対する請求は棄却(理由: Aは売主の履行補助者に該当するとはいえない)

売主・同代表者が控訴

福岡 高裁

「解決金1,100万円と引き換えに、土地建物所有権を売主に戻す」内容で和解を勧告(理由: 売主主張の工法も相当な補修方法と考えられるが、現地の詳細調査や施工着手後に判明する事情により、追加費用が生じる蓋然性も同時に認められ、その額は現時点では不明である等の総合的勘案による)

和解

解決金1,039万円余と引き換えに、
土地建物を売主に引き渡すことで
和解成立

【注】宮崎地裁判決
1,008万円余の内訳

売買代金額	660万円
リフォーム代	115万円余
登記料	9万円余
仲介手数料	27万円余
ローン借入利息	131万円余
ローン保証料等	14万円余
火災保険料	45万円余
固定資産税	17万円余
代替建物敷金・賃借料	59万円余
慰謝料	0円
小計	1,080万円余
住居利益	▲171万円余
弁護士費用	100万円余
合計	1,008万円余

01 転売住宅における主要構造部の欠陥トラブル

宅建業者が既存住宅を購入してリフォームを行い、転売する取引において、後日、建物の主要構造部に欠陥があったことが判明しトラブルになるケースが、競売により既存住宅を取得した場合等において見られます。

主要構造部の欠陥は、多額の修復費用や買主に生じた損害の賠償を巡る大きなトラブルになりますので、下記①②の基本は必ず押さえておく必要があります。

- ①既存住宅の買取り前、買取り後において、主要構造部に欠陥等が存していないかの確認(存しているリスクの把握)を十分行う(特に競売取得の場合は要注意)。
- ②欠陥等が確認された場合は、専門の建築業者に調査を依頼し、必要かつ十分な修復工事を行う(買主に当該内容を告知する)。

また、転売後の瑕疵リスクを軽減する方法として、「インスペクションを行う、建物検査による既存住宅売買瑕疵保険を利用する」などが考えられます。

02 事例から学ぶこと

(1) 主要構造部の調査・修復等を専門外の業者に依頼しない

本件売主業者は、平屋で築17年を経過している建物であることから、大工Aの調査で大丈夫と考えたようですが、建物の傾き発生は、地盤の軟弱性や建物の構造耐力不足が疑われる事象であり、地盤沈下によるものであった場合は地盤の支持力を考慮した根本的な修復をしないと、建物にまた傾きが発生してしまいます。

建物の傾きや雨漏りなど、主要構造部に不具合が見られる場合は、建物構造等に詳しい建築業者に調査を依頼し、必要かつ十分な修復工事を行う必要があります。

修復工事が不十分で、売主業者が賠償責任を負うことになったトラブルは、内装業者にリフォームとあわせて

専門外の主要構造部等の調査・修復工事を依頼した場合によく見られます。専門外の業者への調査等の依頼は行うべきではないと認識しておく必要があると思われます。

(2) 不具合があり修復を行ったことの告知・説明を必ず行う

本件売主業者が買主に、本件住宅に傾きがあり、修復工事をした告知をしなかったことについて、一審は「本件地盤沈下の兆候は、取引において買主の判断に重要な影響を与える事情に当たすることは明らかであり、その告知義務違反は不法行為を構成する」と判示し、当該行為と因果関係のある買主の損害として、売買代金のほか、買主が本件住宅に関して支払った費用等を認めています。そして控訴審においても、同様の和解勧告が行われ、売主業者は売買代金を大きく超える解決金を買主に支払うことで和解をしています。

本件のような修復工事を行った場合、売主業者には、買主の判断に影響する「本件住宅に傾きがあり修復を行ったこと、修復内容は売買契約における建物の品質等に適合すること」の告知説明を行う義務があることの認識漏れが決してないようにする必要があります。

また、当該事情等の不告知は、宅建業法35条の説明義務に違反し、故意の不告知であった場合には、同法47条1項違反により処分・罰則を受ける可能性があると考えられます。

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.62

仲介業者は 売主の履行補助者！

こんな事件がありました。

「平成9年当時、東京都中野区の宅地細分化防止に関する指導要綱があった。土地の属する用途地域では宅地分割計画による敷地最低面積が60㎡以上必要だったところ、その事実を仲介業者が買主に説明をせずに、3,200万円で売却したため、買主は建替えができなかった」として、損害賠償訴訟となりました。判決では、「売主・個人は不動産売買については素人であるから、説明義務はない」旨を主張するが、「仲介業者に本件売買契約の成約に向けて委任している以上、仲介業者は売主の履行補助者であるから、仲介業者の不履行の責めは売主も負うこととなる」として、「売買契約解除に基づく原状回復として手付金300万円の返還および説明義務違反による損害賠償として、約定に基づく640万円の支払い請求」（平成9年1月28日、東京地裁裁判長・玉越義雄）が認められました。

売主情報の確認編②

付帯設備表から 残置物状況一覧表へ！

最近の不動産取引において、売買契約時の必須書類となっているものに「売主の不動産情報告知書」（以下、売主の告知書）があります。しかし、この「売主の告知書」の中の「付帯設備表」をめぐる、不動産トラブルが発生しています。そこで本節では、この「付帯設備表」の取り扱いについて、主な重要ポイントを提案したいと思います。

「売主の告知書」に 代筆はトラブルに！

「売主の告知書」について、「宅建業法の解釈・運用の考え方」（令和5年12月28日）では、次のように明記されています。

『宅地または建物の過去の履歴や性状など、取引物件の売主や所有者がわからない事項について、売主等の協力が得られるときは、売主等に告知書を提出してもらい、これを買主等に渡すことにより将来の紛争の防止に役立てることが望ましい』『売主等が知り得る範囲でこれらを記載してもらうこととなる。なお、売主等の告知書を買主等に渡す際には、当該告知書が売主等の責任の下に作成されたものであることを明らかにすること』としています。「決して、仲介業者が代筆しないこと！」「手伝っても見本作成まで！」と心がけておくことが大切です。仲介業者の調査ミスによる損害賠償請求は、売主にも及びます。

付帯設備表から 残置物状況一覧表へ！

既存住宅の不動産売買において、「築1～3年の既存住宅」と「築5～10年以上の既存住宅」とでは、住宅設備の品質性能が大きく異なります。

築1～3年の既存住宅の場合は、住宅設備の保証期間中のものが数多くあり、「付帯設備表」において、「保証書あり。○年○月○日まで」と記載して告知します。

一方、築5～10年以上と年数が経過すると、保証期間も過ぎメーカー保証もありません。しかし、外壁塗装や庭師による庭の手入れなど、所有者の維持管理が行き届いている住宅では、買主から見れば、住宅設備の品質性能に対する期待度は高く、期待感が高いほど住宅設備の故障に敏感になります。そのような場合に、「付帯設備表」に故障の有無を記載していなければ、「故障していた」というトラブルに発展します。

このようなトラブルを防止するためには、5～10年以上の既存住宅の売

買では、「付帯設備表」ではなく「残置物状況一覧表」を活用して、「すべての住宅設備は残置物」として告知するという方法があります。そうすることにより住宅設備の品質性能への期待度が低くなり、付帯設備に品質性能があるような過度の期待感をなくします。「残置物状況一覧表」に記載された諸設備は、「品質保証なし、いつ故障してもおかしくない」と、より明確に告知できます。その結果、各品目のうち、「半年前に取り換えたエアコン、保証期間〇年〇月〇日」などと、いくつか、メーカー保証付きの設備が存在するという表現になります。

買主の実地点検義務と 売主の協力義務！

既存住宅に付随する付帯設備や残置物に対する個人的満足度は、人それぞれに異なるため、「買主の実地点検義務と売主の協力義務」について、以下のような特約が有効です。

「次に記載する残置物のうち、売主が品質性能を保証するもの以外は、何らかの損傷・欠陥等の不具合が内在もしくは顕在化しています。残置物の品質性能に対する個人的満足度は、人それぞれに異なるため、買主は、その品質性能を実地で点検して現況確認を行うこととし、売主は、電気・ガス・水道等を買主の内覧時に点検できる状態にして、買主の実地点検に協力することとします。売主は、撤去の意思表示をしなかった物品は、引き渡し時、すべて残置することとし、残置物の

価額は0円とします」(ポイント参照)。

住宅設備の修繕履歴も 開示を！

住宅設備の修繕履歴についての告知事項は、「残置物状況一覧表」と重なって、買主の購入判断に大きく影響する場合があります。たとえば、「給湯器は10年以上、従来のまま」「エアコン

は3年前に交換」「換気扇は1年前に交換」「排水管清掃は2年前に実施」といった情報があれば、買主は「故障するかもしれないが、まだしばらくは使えそうだ」と自分なりに判断ができます。このような修繕履歴の情報は、将来のトラブルを防止するためにも、貴重な情報となります。

ポイント

永年、居住していた売主と購入予定の買主とは、既存住宅に付帯する住宅設備の品質性能への期待感や満足度が異なるため、「買主の実地点検と売主の協力」を明記した書類が必要です。そのため、「付帯設備表」よりも、「残置物状況一覧表」を積極的に活用することにより、品質性能に対する期待感を低くし、不動産トラブルの防止に役立つ場合があります。

残置物状況一覧表

(1) 本日現在、後記表示不動産に下記の残置物が無償で残置しています。

(2) 下記に記載する残置物の内、売主が品質性能を保証するもの以外は、何らかの損傷・欠陥等の不具合が内在もしくは顕在化しています。残置物の品質性能に対する個人的満足度は、人それぞれに異なるため、買主は、その品質性能を実地で点検して現況確認を行うこととし、売主は、電気・ガス・水道等を買主の内覧時に点検できる状態にして、買主の実地点検に協力することとします。売主は、撤去の意思表示をしなかった物品は、引き渡し時、すべて残置することとし、残置物の価額は0円とします。

該当するものレ印または■印をお付けください。		ご記入日: 令和 年 月 日	
種類	残置物品目	残置状況	保証期間中のもの
水道関係	■ 給水装置一式		
	売主は給水装置所有者名義の買主への移転に同意します		
	□ 井戸	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 貯水槽	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
電気関係	□ 受水槽	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 宅内電柱	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ ソーラー発電器	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 深夜電力装置	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ テレビインターホン	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ ドアチャイム	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 換気扇	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ エアコン	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 室内・廊下灯	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 電気温水便器	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ シャンデリア	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 庭灯	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
ガス設備	□ ボイ処理機	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 防犯カメラ	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ ガスレンジ	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 給湯器	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 風呂一式	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 浄化槽	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
排水関係	□ 台所セット	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 洗面台	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 電気温水トイレ	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 浴室	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
その他	□ 吊り戸棚	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 網戸	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 物干し台	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ カーテンレール	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ じゅうたん	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 煙式火災報知器	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 熱式火災報知器	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 防犯アラーム	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 物置・小屋	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□ 庭石	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	□	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
消費生活用製品安全法の製品について	□	□ 残置する □ 撤去する	□ 年 月 日迄
	■ トイレ(浄化槽)内汚物	□ 残置する □ 撤去する	
	■ 粗大ごみ	□ 残置する □ 撤去する	

※ 平成21年4月1日以降に製造された以下の特定保守製品の所有者は、製品の製造事業者にも所有者の送付等により所有者情報を提供する義務を負います。□石油給湯器・□石油風呂釜(該当するものにレ印をつけます。消費生活用製品安全法第32条の8 令和3年8月1日施行令改正)

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6年3月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	aranya建設 株式会社+C4:C193
	札幌市	株式会社 イーエムテクノ
	札幌市	株式会社 HYC
	札幌市	住友商事北海道 株式会社
	函館市	はこだて宅建事務所
青森県	北津軽郡	さとう不動産ラボ
	八戸市	自在ハカンビニー 株式会社
岩手県	北上市	株式会社 ベルウットエステート
宮城県	多賀城市	株式会社 アロサーブ
	大崎市	池松不動産
	仙台市	株式会社 インテックプラス
	仙台市	オーヤマエステート 株式会社
	宮城県	株式会社 東北総合企画
	岩沼市	株式会社 不動産コンシェルジュ
	石巻市	有限会社 YUZURU
	仙台市	株式会社 ライフクリエイト
福島県	いわき市	株式会社 iwakiki
茨城県	坂東市	東武総業 有限会社
埼玉県	北本市	株式会社 KAZ・インターナショナル
	蕨市	株式会社 case
	所沢市	株式会社 TOWN&PEOPLE
	春日部市	株式会社 Fu-SenSE
	富士見市	有限会社 ブルックコンサルタント
	春日部市	株式会社 ベストハウス
	坂戸市	柳川土建工業 有限会社
	八潮市	株式会社 ライフ不動産
	川越市	有限会社 若崎塗装工業
	千葉市	株式会社 エス・コネクト
千葉県	柏市	株式会社 真工業不動産
	千葉市	浜野不動産 株式会社
	館山市	半島スタイル 株式会社
	市川市	株式会社 光里ホーム
	千葉市	株式会社 山岸工務店
	松戸市	楽縁 株式会社
東京都	昭島市	有限会社 アイホーム
	渋谷区	株式会社 アイホームリアルエステート
	品川区	有限会社 アクシス建設
	世田谷区	株式会社 アトラス
	渋谷区	株式会社 天谷
	台東区	株式会社 イノベーション
	港区	インブローメント 株式会社
	千代田区	AO 株式会社
	渋谷区	株式会社 XCEED
	渋谷区	EPLUSエステート 株式会社
	渋谷区	株式会社 MID不動産
	中野区	應加 合同会社
	新宿区	ORANGE国際 株式会社
	新宿区	KABUKI不動産 株式会社
	渋谷区	合同会社 キース
	大田区	株式会社 キツタカ
	台東区	ギメグリジャパン 合同会社
	北区	株式会社 協成コーポレーション
	新宿区	株式会社 銀河コンサルティング
	中央区	株式会社 銀座Pilina
東京都	小平市	KUMA HOUSE
	千代田区	K-SHINE 株式会社
	新宿区	巧栄ビルド 株式会社
	小平市	合同会社 Go-en
	文京区	株式会社 サンライズ
	港区	株式会社 シティキャピタル
	台東区	新生製菓 株式会社
	大田区	善通ホールディングス 合同会社
	新宿区	大道不動産 株式会社
	江東区	株式会社 TRC

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	江東区	東進不動産 株式会社
	港区	株式会社 トーチインターナショナル
	渋谷区	株式会社 dots.
	小金井市	株式会社 日本管理サービス
	葛飾区	株式会社 日本シティレジデンス
	千代田区	ニューアイランド 株式会社
	墨田区	株式会社 PAZELA HOME
	港区	株式会社 ファイナンス・クレジット
	足立区	株式会社 Felice
	中央区	株式会社 不動産パーク
	江東区	株式会社 フューチャー
	東大和市	株式会社 BaseHome
	中野区	有限会社 ベルビア
	江戸川区	株式会社 マセヒネクスト
	墨田区	株式会社 マチナカ開発
	中央区	Universal Pacific Realty 株式会社
	練馬区	株式会社 ラウンジプラス
	大田区	Raksmay 合同会社
	中央区	株式会社 ランバード
	港区	株式会社 リスコンスEin
	新宿区	リッチ不動産 株式会社
神奈川県	港区	株式会社 リノリンク
	渋谷区	リプラス 株式会社
	川崎市	株式会社ダイソウ
	横浜市	株式会社 T.H Safari Estate
	横浜市	株式会社 NARINOVAION
	大和市	株式会社 はつらつ
	横浜市	株式会社 Bridge
	川崎市	株式会社 プロップ不動産
	横浜市	横浜あおば 株式会社
	横浜市	LikeStyle 株式会社
新潟県	横浜市	株式会社 RUN
	三糸市	有限会社 陽光
	富山県	Iron Will 株式会社
富山県	高岡市	エツサス 株式会社
	高岡市	OfficeBanana 株式会社
	黒部市	Style・S不動産
福井県	敦賀市	株式会社 クラス
山梨県	北杜市	INAKA Life 株式会社
	南都留郡	My ROOM Next
	中巨摩郡	株式会社 やまなし農地宅地支援センター
岐阜県	北杜市	有限会社 Engine シダーブックス不動産
	不破郡	伊吹さのこ農園 株式会社
	静岡県	いむら建築 株式会社
静岡県	静岡市	MKTラストティ 株式会社
	富士市	株式会社 佐野組
	浜松市	トリノアトリエ
愛知県	名古屋市	株式会社 ARC MIRAI
	稲沢市	オルフェ 株式会社
	東海市	株式会社 グリーンワイ
	名古屋市	大幸ハウジング 株式会社
	名古屋市	T.S.R 株式会社
	名古屋市	まつな不動産 株式会社
京都府	名古屋市	株式会社 リバーバス
	京都市	株式会社 北山テラス
	京都市	京都坐地所 株式会社
大阪府	枚方市	株式会社 アイシーホーム
	大阪市	株式会社 Ascent Japan Real Estate
	大阪市	株式会社 アタエル
	大阪市	株式会社 ANS
	大阪市	株式会社 MBGリライアンス
	八尾市	株式会社 オウチハウジング
	大阪市	株式会社 キアラマキアート
	豊中市	株式会社 クール

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 K's
	大阪市	株式会社 興栄自動車
	大阪市	株式会社 G. UP
	吹田市	株式会社 島田不動産開発
	貝塚市	鈴木建設 株式会社
	枚方市	有限会社 タイキネット
	東大阪市	株式会社 つむぎ興産
	大阪市	東潤 株式会社
	大阪市	富和 株式会社
	大阪市	トラスト建設 株式会社
	大阪市	合同会社 バレルライド
	泉大津市	株式会社 ヒノデ不動産
	東大阪市	有限会社 ビヤ
	大阪市	株式会社 ファイティアー
	大阪市	フレンド不動産
	大阪市	株式会社 三友建立
	堺市	株式会社 ユニバーサルホールディングス
	堺市	株式会社 LARECIA
	大阪市	リーガルプランニング 株式会社
	堺市	株式会社 六福ハウス
	大阪市	株式会社 ワース
兵庫県	明石市	株式会社 明石不動産売却センターe-home
	神戸市	あんどぶらす 株式会社
	神戸市	イデアル 合同会社
	神戸市	株式会社 エムエイチ
	西宮市	株式会社 Crea.ads
	神戸市	株式会社 GROOVE Plus
	神戸市	株式会社 JKS
	尼崎市	ハウスアンドフィールド 株式会社
	明石市	株式会社 HAYAMA不動産販売
	神戸市	不動産法務総研
奈良県	神戸市	HOMEBASE
	西宮市	株式会社 ワンライズ
	奈良県	株式会社 イワイ不動産
	奈良市	西大寺土地建物 株式会社
和歌山県	和歌山市	株式会社 新作
島根県	松江市	プラス1技建 株式会社
岡山県	加賀郡	アイ・スマイル不動産 株式会社
広島県	広島市	キムラ
広島県	広島市	株式会社 wats
山口県	山口市	アクシアホーム
徳島県	小松島市	K'z CREATE
	板野郡	株式会社 フィットスマートホーム分割準備会社
	徳島市	フューチャーズ 株式会社
香川県	善通寺市	オリーブ不動産
福岡県	北九州市	スタイリッシュレジデンス 株式会社
	福岡市	株式会社 ミライエ
	福岡市	株式会社 Liber
佐賀県	佐賀市	佐賀共済商事 株式会社
	佐賀市	株式会社 和光
長崎県	五島市	有限会社 アクティブ
	南島原市	株式会社 伊崎建設
	西彼杵郡	株式会社 インベスト
	大村市	クレヨンハウス
熊本県	熊本市	株式会社 フェアネット
大分県	大分市	合同会社 MSK
	大分市	CTSユニオン 株式会社
沖縄県	中頭郡	株式会社 Orion不動産
	中頭郡	合同会社 K&T HD
	浦添市	株式会社 さち屋
	中頭郡	株式会社 SEVEN SPIRITS
	沖縄市	株式会社 ていご不動産

3月末正会員：35,861 従たる事務所：4,217

地方本部の動き



Activity Condition

東京都本部 「女性会員向け流通イベント」を開催

東京都本部では、令和6年1月22日(月)、THE AOYAMA GRAND HALL(青山グランドホテル3F)において、令和5年度女性会員向け流通イベントを開催しました。

本イベントは平成26年にスタートし、今回が8回目の開催となりました。女性代表者および従事者を対象とした人気のイベントで、今回も定員数を超えるお申込があり、111名の方に参加いただきました。

第1部では、日本最大級の経済系オンラインサロンの主催者である川村真木子氏をお迎えし、東京都本部流通推進委員会 中村マリア委員の進行によりインタビュー形式の講演を行いました。川村氏には、米投資銀行ゴールドマンサックスを含む外資系金融機関3社に通算20年間に在籍された経験から、日本とアメリカの不動産投資についてお話をいただきました。第2部は全日ラビー保証に

ついての講演、第3部では会員交流懇親会が開催され、事業エリアを問わず、幅広く親睦を深めていただくことができました。



左：東京都本部流通推進委員会 中村マリア 委員 右：川村真木子 氏

愛媛県本部 『ラビット会』茶道倶楽部」を開催

令和5年12月20日(水)、沖野事務局長宅の茶室にて、昨年度立ち上げた「ラビット会」茶道倶楽部を開催しました。入会部員は9名ですが、当日は急激な気候の変化などにより欠席者が相次ぎ、参加者は同部会長の上谷進本部長、部員の日浅正司理事、沖野事務局長夫婦となりました。

茶室内では、茶釜から立ち上る湯煙と釜が沸騰する音に慌たしい日々を離れ、時間の経つのも忘れてゆったり

とした時間を過ごしました。抹茶は松山市内にあるお茶の柴田園製「越の白」、干菓子(株)とらや製「落雁」、そして主菓子は、伊予市内にある和菓子の店こんだに特別に作成いただいた、上生菓子の練り切りに葛を混ぜた「椿」をいただきました。講師以外は正座になれないため、途中であぐらをかきながらのお手前となりました。

今回は、今回参加できなかった部員に声をかけて開催する予定です。



左：講師 沖野宗智 氏 右：日浅正司 理事



右：上谷進 本部長(茶道倶楽部会長)

i 協会からのお知らせ

不動産会社様専用＜SUUMOお役立ちライブラリ＞ 閲覧登録のご案内

この度SUUMO（賃貸）では過去のウェビナーをご覧いただけるようサイトを開設しました！閲覧するためには個人情報のご登録が必要になります。そちらの登録方法をご案内いたします！

SUUMOお役立ちライブラリではどんなことができる？

- 1 マンスリーウェビナーの過去動画見放題
- 2 SUUMO独自調査資料の無料ダウンロード
- 3 リクルート内関連サービス資料の無料ダウンロード



ご登録方法

- 1 下記URLまたはQRコードを読み取りください
<https://share.hsforms.com/1-jTlxidhSXyZ8vmZKXZO2Qd3aeb>



- 2 ご登録完了後、自動で閲覧ページへ移動します

過去実施ウェビナータイトル一覧

- ・2024年1月開催 繁忙期初速の動きをチェック！最新賃貸マーケットトレンド解説！
- ・2023年12月開催 最新の賃貸住宅トレンド解説＆高額賃料帯に絞った賃貸契約者調査データ解説
- ・2023年11月開催 営業組織改革・営業生産性向上セミナー ～外部人材活用・業務アウトソーシングのコツとは～
- ・2023年10月開催 賃貸住宅オーナーが管理会社に求めるポイント＆オーナー提案に活かすマーケットトレンド
- ・2023年8月開催 知っておきたい！最新マーケット動向
- ・2023年7月開催 反響に繋がるブランド訴求のコツとは？
- ・2023年6月開催 人材採用難時代！不動産領域における人材採用・定着で求められるものとは？
- ・2023年5月開催 管理会社様向けDXウェビナー 管理業務の生産性をどう高めるのか？

※PCサイトイメージ



※スマホサイトイメージ



国土交通省など、不動産に関連する業界全般のニュースをご紹介します。

NEWS FILE

不動産情報
ニュースファイル



2024年地価公示 コロナ禍の影響から「回復」 全用途平均は3年連続上昇

国土交通省が3月26日に公表した「24年地価公示」(24年1月1日時点の1㎡当たりの価格、全国約2万6,000地点)によると、全国の全用途平均は2.3%上昇(前年比プラス0.7ポイント)、住宅地は2.0%上昇(同プラス0.6ポイント)、商業地は3.1%上昇(同プラス1.3ポイント)となった。いずれも3年連続の上昇で、上昇率も拡大している。工業地は4.2%上昇(同プラス1.1ポイント)と、8年連続の上昇。同省地価公示室は、少なくとも大都市部や人口集積地などの主要エリアにおいては、コロナ禍からの明確な「回復」との見解を示している。

※今回の地価公示では、24年1月1日に発生した「令和6年能登半島地震」の影響は反映されていない。

(『住宅新報』2024年4月2日号より前文抜粋・編集)

地価公示 業界コメントより 中村裕昌 理事長 「将来の変動金利上昇に対応」

折しも2016年より続いたマイナス金利政策の解除が決定されたところであるが、足元での短期プライムレートの上昇は起きないと見ており、目先の住宅ローン市場に大きな影響はないと思われる。しかし、巨視的には既に金利上昇局面に入っているとも考えられ、変動金利の利率上昇も遠からず現実のものとなる。このような理解のもと、当会としても引き続き時流と市場動向を見定めながら、時宜に即した対応を行っていく所存である。

(同号より抜粋・編集)

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/>

AJ
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2024年5月号
令和6年5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

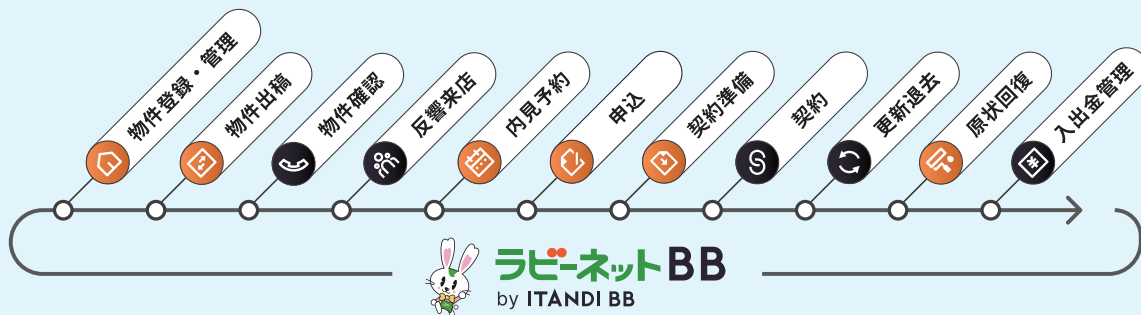
日々の業務はラビーネットで完結
業務の一気通貫が実現可能使いやすいNo.1の不動産業者間サイトを起用。
手間がかかる物件登録や物件検索の負担を軽減
します。リアルタイムに物件情報が連携されるた
め客付力UPに繋がります。

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

法規・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりかねないトラブル
事例などを元に、専門家が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
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! ▶

