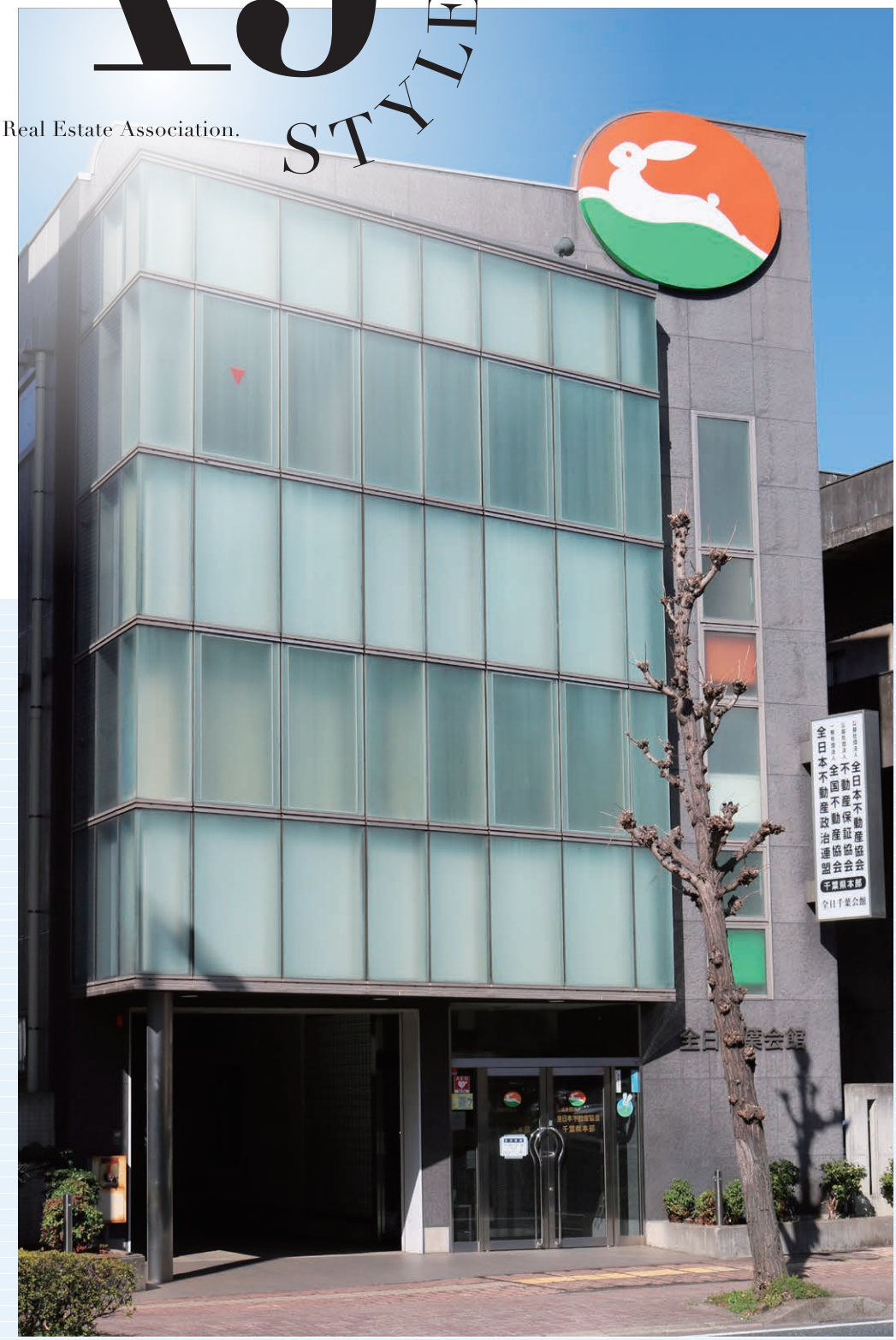
月刊 不動産
［題字］故 野田卯一 会長

MONTHLY REAL ESTATE
2024 7 July

AJ STYLE

All Japan Real Estate Association.



［巻頭特集1］

パリ五輪目前企画

文化とスポーツとSDGsと。多世代が活躍する持続可能なまちづくりに挑む

～神奈川県川崎市～

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＞

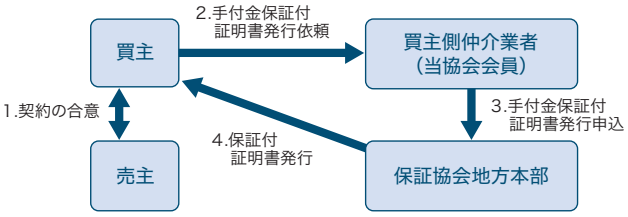
- お客様に安心をお届けできる！
- 業界唯一の宅建業法上の制度！
- 先払いの手付金など、最大で1,000万円まで保証！
- 契約前であっても契約後であっても保証！
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可！

※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。

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6年度　第3回弁済委員会　審査明細

審査結果	社数	件数	金　額
認証申出	6 社	6 件	50,159,108 円
認　証	2 社	2 件	4,390,000 円
保　留	3 社	3 件	
否　決	1 社	1 件	
裁判上の和解に基づく認証	1 社	1 件	600,000 円
令和６年度認証累計	10 社	10 件	31,237,500 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。

AJ STYLE
All Japan Real Estate Association.
2024
7
July

COVER PHOTO
全日千葉会館（千葉県千葉市）

2003年竣工。千葉県庁に隣接して建つ利便性に優れた会館です。千葉県庁への宅建士登録や宅建業関係の手続きが円滑に行えるほか、約80名収容可能な3階の会議室では、各種研修会なども随時開催。一般消費者に対する無料相談や法定講習をはじめとする宅建士証交付業務なども実施し、不動産業発展のための拠点として活躍しています。
https://chiba.zennichi.or.jp/

04 - 巻頭特集1

パリ五輪目前企画
文化とスポーツとSDGsと。
多世代が活躍する
持続可能なまちづくりに挑む
～神奈川県川崎市～

02 - 保証のお知らせ

［巻頭特集2］
08 - 専任の宅建士の専任性についての改正

［巻頭特集3］
10 - 新紙幣
～驚きの技術と偉人伝～

［不動産お役立ちQ&A］<法律相談>
12 - 相続人申告登記
弁護士　渡辺 晋

［不動産お役立ちQ&A］<賃貸相談>
14 - 改正民法施行後の連帯保証人に対する請求
弁護士　江口 正夫

［不動産お役立ちQ&A］<相続相談>
16 - 貸付事業用宅地等と一時的空室の問題
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 - 空室を不正利用した犯罪と、
再発防止のためのヒント
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 - 振替休日と割増賃金
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　借地借家法（借家）
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 - 宅建業者が税金に関する説明を誤ったため
損害が生じたと主張されるトラブル
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 - 現地調査のための調査道具の選び方！
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
地方本部の動き
30 - 協会からのお知らせ

ストリートカルチャーの祭典「ISF KAWASAKI」
©KAWASAKI CITY

巻頭特集1

パリ五輪目前企画

文化とスポーツとSDGsと。多世代が活躍する持続可能なまちづくりに挑む ～神奈川県川崎市～

7月26日から開催されるパリ2024オリンピック。
そこで初めて採用される新種目「ブレイキン」をご存知ですか?
このブレイキンをはじめとするストリートカルチャーやスポーツの力を生かして、
まちづくりに挑んでいる市があります。
今年で市制100周年を迎える神奈川県川崎市の、
市民スポーツ室の取り組みをご紹介します。

ストリートカルチャーの発信地として

ストリートから生まれた「ブレイキン」

この7月、いよいよ開催されるパリ2024オリンピック(以下「パリ五輪」)。そこで採用される唯一の新種目として注目されているのが「ブレイキン」です。

ブレイキンとはダンススポーツのひとつで、日本では「ブレイクダンス」として広く知られています。ヒップホップカルチャーをルーツに持つブレイキンは、ニューヨークのストリートから生まれ、1970年代のアメリカで新しい若者文化を築きました。当初は単にダンスをするだけでしたが、やがて技などを競う競技へと発展。進行をするMCがいるのが特徴で、DJが選曲する音楽に合わせて即興でアクロバティックな動きや独特のフットワークを駆使し、技術や表現力、音楽性などを総合的に判断してジャッジされます。

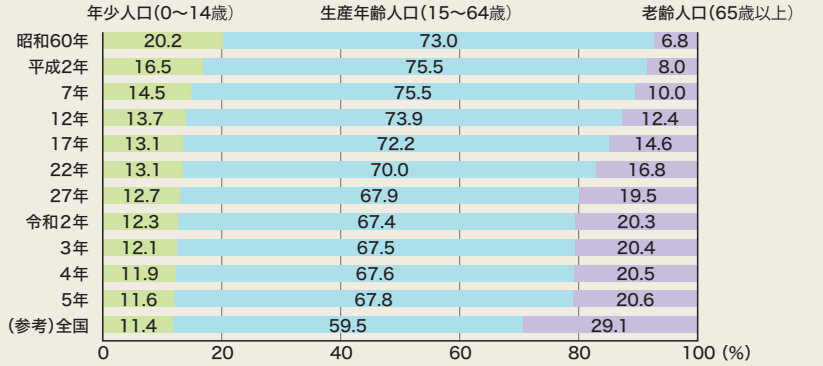
パリ五輪で話題になり初めて知った、という方も多いかもしれませんが、実は日本はブレイキンの強豪国。男女ともに金メダルが期待される人材を多く輩出しています。そして、そんな人たちが集結するのが、ブレイキンの聖地・川崎なのです。

ブレイキンの聖地・溝の口

ブレイキンと川崎市とのつながりは長く、今から30年近く前にJR武蔵溝ノ口駅の改札前にダンサーたちが集まってダンスの練習をしていたことが始まりでした。その後もブレイクダンスを楽しむために多くの若者が集まり、そこから世界的ダンサーも生まれ、中にはそのために移住する人も出て、武蔵溝ノ口駅前はブレイキンの聖地とまでいわれ

川崎市の年齢別人口割合の推移

(各年10月1日現在)



出典:川崎市2023統計情報第8号「川崎市年齢別人口」より抜粋

るようになりました。

「もちろん、改札前は公共の場なので、ダンサーたちはみずから積極的にルールをつくり、人通りの少ない時間帯に踊ったり、音量に気をつけたりしていました。そのため、まちの人たちも徐々にそれが『当たり前の光景』になっていったんでしょうね」と話すのは、川崎市市民文化局市民スポーツ室「若者文化推進担当課長」の石床高志さんです。

「若者文化推進とうたってはいますが、私自身、ストリートカルチャーについてほとんど知らなかったんです」と石床さん。聞けば、川崎市中原区在住であり、武蔵溝ノ口駅に集まるプレイヤーたちの間でもリーダー的存在だった石川勝之（KATSU ONE〈カツワン〉）さんが、「行政と一緒に何かできないか」と声をかけてきたことが、ブレイキンと市がつながるきっかけだったそうです。

石川さんは、自身も数々の国際大会で優勝するほか、ユース世代の代表監督として日本に金メダルをもたらすなど、日本のブレイキン界をけん引してきたまとめ役の一人です。そんな石川さんに声をかけられ、市では自分たちのまちをもう一度よく見直してみました。「すると、溝の口だけでなく市内のさまざまな場所で、若者のカルチャーが自然発生的に生まれていました。また、東京オリンピックでスケートボードなどが新種目に加わったこともあり、市のオリパラ推進担当が支援を始め、オリンピック終了後にそのままストリートカルチャーに焦点を当てた支援を引き継いだのです」と石床さんは話します。

午後10時過ぎ、JR武蔵溝ノ口駅のガラスを鏡に見立てブレイキンの練習をするダンサー

ISF KAWASAKIのブレイキン会場／©KAWASAKI CITY

ラ チッタデッラの街並みをランニングバイクで走るちびっこ参加者たち（ISF KAWASAKI）／©KAWASAKI CITY

東京五輪2020で採用されたスケートボードはひときわ人気が高い／©KAWASAKI CITY

若者文化に対する行政の取り組み

①世界的フェスや大会の運営をサポート

実際に行政が行っているのは、まず大会の誘致です。今夏開催のジャンプロープ（なわとび）のアジア選手権をはじめ、さまざまな国内外の大会が川崎市を舞台に行われるようになりました。

川崎駅周辺では、毎年秋にラゾーナ川崎やラ チッタデッラ※などを会場に、「ISF KAWASAKI（インターナショナル ストリート フェスティバル カワサキ）」が行われています。ブレイキンの国際大会やダブルダッチの大会、BMXやスケートボードの体験会、世界で活躍するアーティストによるライブペイントなど、さまざまなストリートカルチャーに触れられる、まさに世界レベルのストリートの祭典です。

※川崎駅東口から徒歩5分ほどのエリアに広がる、イタリアのヒルタウンをモチーフにつくられたエンターテインメントタウン。

このISF KAWASAKIは、実行委員長に石川さんを据えた実行委員会が主催し、川崎市は共催の形をとっています。さらに、市の商工会議所や観光協会、川崎駅周辺の商店街連合会なども支援し、市を挙げて取り組んでいます。石床さんいわく、「ISF KAWASAKIは、市民の皆さんにストリートのカルチャーやスポーツを身近に感じてもらえる場。また参加者にとっては、いろいろなジャンルのプレ

2024年、京急川崎駅前に誕生した「カワサキ文化会館」は、パチンコ店だった建物を改装したもの。国内外で活躍するアーティストのイラストを掲示するなど、多様な若者文化の発信拠点となっている／©KAWASAKI CITY

イヤーたちが一堂に会すので、良い交流の場になっているそうです」。

そのほかにも、市内各所でスケートボードやBMX、ヒップホップダンスなどの体験会を開催するなど、市民に若者文化を認知してもらい、機運を高める取り組みを行っています。

②若者文化の発信拠点を整備

ハード面では「カワサキ文化会館」が誕生しています。ここは、もともと鉄道会社の所有する建物が空きビルとなっていたところを、取り壊し予定である2025年まで無償で市に貸与されたものでした。若者文化の発信拠点としてこのビルに改装を施し、プロバスケットボールチーム「川崎ブレイブサンダース」が運営しています。

3x3バスケットやスケートボードが体験できるマルチパーパスコートと、ダンススタジオが主な施設。一部無償で開放しているほか、ブレイキンやダブルダッチなどの教室は、世界チャンピオン級の実力者が先生を務めるとあって、好評を博しています。

「スケートボードやブレイキンが五輪種目に採用されたことで、ストリートスポーツに注目が集まり、多くの人がその存在を知るようになりました。川崎市では、これまでの土壌を大事にしながら、あくまでプレイヤーを主役、行政はそれを支える側としてかかわっていき、ストリートカルチャーの裾野を広げていければと思っています」(石床さん)。

スポーツ×SDGs活動でまちづくりを

川崎フロンターレとの連携

川崎市を語るうえでは、プロスポーツについても触れないわけにはいきません。特に活発に活動しているのが、プロサッカークラブ「川崎フロンターレ」。同クラブでは、「SDGs」という言葉が出てくる何年も前から、地域に根差し、市民を巻き込んだ楽しい企画づくりを行い、定評を得てきました。

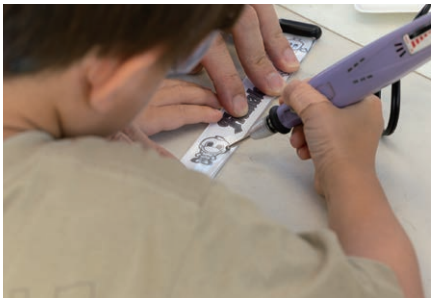
「実は、川崎は“プロスポーツが根付かないまち”といわれてきたんです」と話すのは、市民スポーツ室「スポーツのまちづくり」担当課長の片倉哲史さんです。確かに、サッカーチームのヴェルディ川崎は東京へ、野球のロッテオリオンズは千葉へ、古くは大洋ホエールズが横浜へ……と、ことごとく市外へ移ってしまっています。そんな川崎市にJリーグの後発組として誕生したのが、川崎フロンターレ。前述のような歴史を知っているため、フロンターレは最初から「地域に根差したクラブ」を目指していたといいます。

「JFLから始まって、まだ市民の認知度が低かった時代から、商店街へのあいさつ回りを欠かさず行っていました。それで商店街の方々も自分の息子や孫を応援するような感覚になり、選手との距離が近づいていったんです」と片倉さん。押しも押されぬ強豪クラブとなった今でも、しっかりあいさつ回りを続けているそうです。

フロンターレの特徴的な取り組みは、ほかにもたくさんあります。たとえば、市内の小学校に毎年「川崎フロンターレ算数ドリル」を配付する取り組みでは、ただ配付して終わりではなく、実際に小学生たちと一緒に身体を動かしながら問題を解く実践学習を行っています。また、選手がチームカラーである水色のサンタクロースとなって小児科病棟を慰問したり、「多摩川“エコ”ラシコ」と題して選手会が市や国交省と共催してサポー

「川崎フロンターレ算数ドリル」を使った実践学習。選手のシュートスピードを基に、動物が走る速さや子どもたちのシュートスピードを計り、その速さを比較する／©KAWASAKI FRONTALE

川崎フロンターレの創設時期から開催している「巡回サッカー教室」。スポーツの楽しさと心身の発達に寄与することを目指す／©KAWASAKI FRONTALE



川崎市経済労働局と川崎市内の各工業団体などと共に行う「川崎ものづくりフェア」では、つくることの楽しさを発信／©KAWASAKI FRONTALE

全国銭湯文化功労賞を受賞した実績もある「いっしょにおフロんた〜れ」。ダジャレを含んだイベント名もおもしろい／©KAWASAKI FRONTALE

復興支援から交流へと発展した岩手県陸前高田市との取り組み。サッカー教室、ふろん田プロジェクト、かわさき修学旅行など、持続可能な活動を続けている／©KAWASAKI FRONTALE

川崎フロンターレの選手が活躍する「川崎市献血啓発ポスター」（2023〈令和5〉年度）／©KAWASAKI FRONTALE

ター参加型の清掃活動を行ったり、川崎浴場組合連合会と連携して銭湯の魅力を伝える「いっしょにおフロんた〜れ」を実施したりと、枚挙に暇（いとま）がありません。

川崎市とクラブの結びつき

「献血や火災予防、薬物乱用防止などの啓発用のポスターは、見てもらわないと意味がありません。行政が作るとどうしてもお堅いものになってしまいがちですが、フロンターレの選手がポスターに参加してくれることで、注目度が高まります」と片倉さん。

発信力のあるサッカークラブが行政と手を組んでできることは数多く、今では市の他部署から「フロンターレに協力してもらえないか」「チームマスコットに来てもらえないか」などと相談されることが増えたといいます。市民スポーツ室にはフロンターレだけを担当する職員がおり、2週間に一度はクラブとの定例会を開いているということですから、いかに市とクラブが結びつき、協力しあっているかがわかります。

クラブとしても、地域との絆を深めることが安定したクラブ運営に寄与すると考えているそうです。今や、常に優勝争いをするような強豪クラブになったとはいえ、いつも勝てるとは限りません。そんな時にクラブを支えてくれるのが、地元のサポーターたちなのです。そのためフロンターレでは、新しくチームに加入する選手に対して、地域貢献活動への参加の理解を求めるなど、徹底して地域を大事にしています。

かわさきスポーツパートナー

このフロンターレとの取り組みを先進的事例として、川崎をホームタウンとして活躍する他のスポーツとの連携も深まっています。それが、「かわさきスポーツパートナー」です。「市では、年齢や性別、障害の有無などにかかわらず、誰もがスポーツに参加し、スポーツの楽しさを味わうことができる“スポーツのまち・かわさき”を目指しています。競技の普及やスポーツ推進、ホームタウンスポーツの活性化などに貢献する役割を担ってくれているのが、かわさきスポーツパートナーで、現在、6チームが認定されています」と片倉さんは言います。

そのメンバーとは、川崎フロンターレ、プロバスケットボールチームの川崎ブレイブサンダース、アメリカンフットボールの富士通フロンティアーズ、女子バスケットボールの富士通レッドウェーブ、女子バレーボールのNECレッドロケッツ川崎、野球の東芝ブレイブアレウスです。川崎市とどろきアリーナに6チームの選手やスタッフが会して子どもたちと触れ合う「ボールゲームフェスタ」や、トップアスリートたちが学校などに出向いて行う「ふれあいスポーツ教室」など、さまざまな連携・協働によって“スポーツのまち・かわさき”の推進に貢献しています。

「フロンターレはいわば6チームの長男のようなもの。皆さんフロンターレのこれまでの取り組みを知っているので、ほかの5チームの方々にも快く協力していただいています」と片倉さん。今後も、まちに根付いた文化やスポーツを通じて、市民にもっと川崎市を好きになってもらいたいと話してくれました。

かわさきスポーツパートナー チラシ／©KAWASAKI CITY

巻頭特集2

専任の宅建士の専任性についての改正

インターネットは、もはや私たちの生活に欠かすことのできないコミュニケーションツールです。宅建業者の業務にも十全の活用が求められます。一方で、専門家としての顧客への丁寧な対応は、宅建業者に課された重要な使命です。インターネットを利用して業務を行う場合であっても、顧客対応がおろそかになってはなりません。

このバランスを勘案し、今般、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において、宅建士の専任性に関する取扱いが改められました（令和6年4月1日施行）。本稿では、この改正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

宅建士の設置

宅地建物取引業法（以下、宅建業法）は、購入者の利益保護や宅地建物の流通円滑化を図るためにさまざまなルールを定めています。このルールの中で重要な役割を担っているのが、宅地建物取引士（以下、宅建士）です。宅建業者は、事務所等に宅建士を配置したうえで、宅地建物を購入、または賃借しようとしている者に対し、宅建士をして、法定の重要事項について、重要事項説明書を交付して説明させなければならず（宅建業法35条1項）、また重要事項説明書や契約成立後に交付すべき書面には、宅建士が記名しなければなりません（同法同条5項、37条3項）。

専任性

1. 専任の宅建士の設置

宅建業者が宅建士を置いても、人数が少なすぎたり、事務所の宅建業以外の業務にばかり従事していたりすると、必要な顧客対応ができません。責任の所在が不明確になるおそれもあります。そのために、宅建業者は、事務所において宅建業者の業務に従事する者の人数に対して、5分の1以上の割合となる人数の専任の宅建士を設置しなければならないものとされています（同法31条の3第1項、同法施行規則15条の5の3）。

専任とは、宅建業を営む事務所に常勤して、専らその事務所に係る宅建業の業務に従事する状態です。ひとりの宅建士が、同一の宅建業者の複数の事務所における専任の宅建士を兼ねることはできませんし、ほかに勤務先をもっていて、一般社会の通念における営業時間に、宅建業者の事務所に勤務することができない場合には、専任とは認められません。

2. 在宅勤務（テレワーク）への対応

ところで、近年では宅建業者の業務にインターネットを活用することが一般化していましたが、加えて令和2年からの新型コロナウイルス感染症の影響により、宅建士の在宅勤務（テレワーク）が強く求められることとなりました。そのため、令和3年7月には、専任性の概念について、宅建業者の通常の勤務時間に勤務するものであるという考え方を維持しつつも、「ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む」ものとされました（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方31条の3第1項関係3第1段落本文かっこ書き）。

3. 専任の宅建士による他の事務所の宅地建物取引業の業務への従事

また従前から、宅建業者の事務所が宅建業以外の業種を兼業している場合等で、事務所において、一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、他の業種に係

る業務に従事することは差し支えないものとされていました（同解釈・運用の考え方31条の３第１項関係３第１段落ただし書き）。

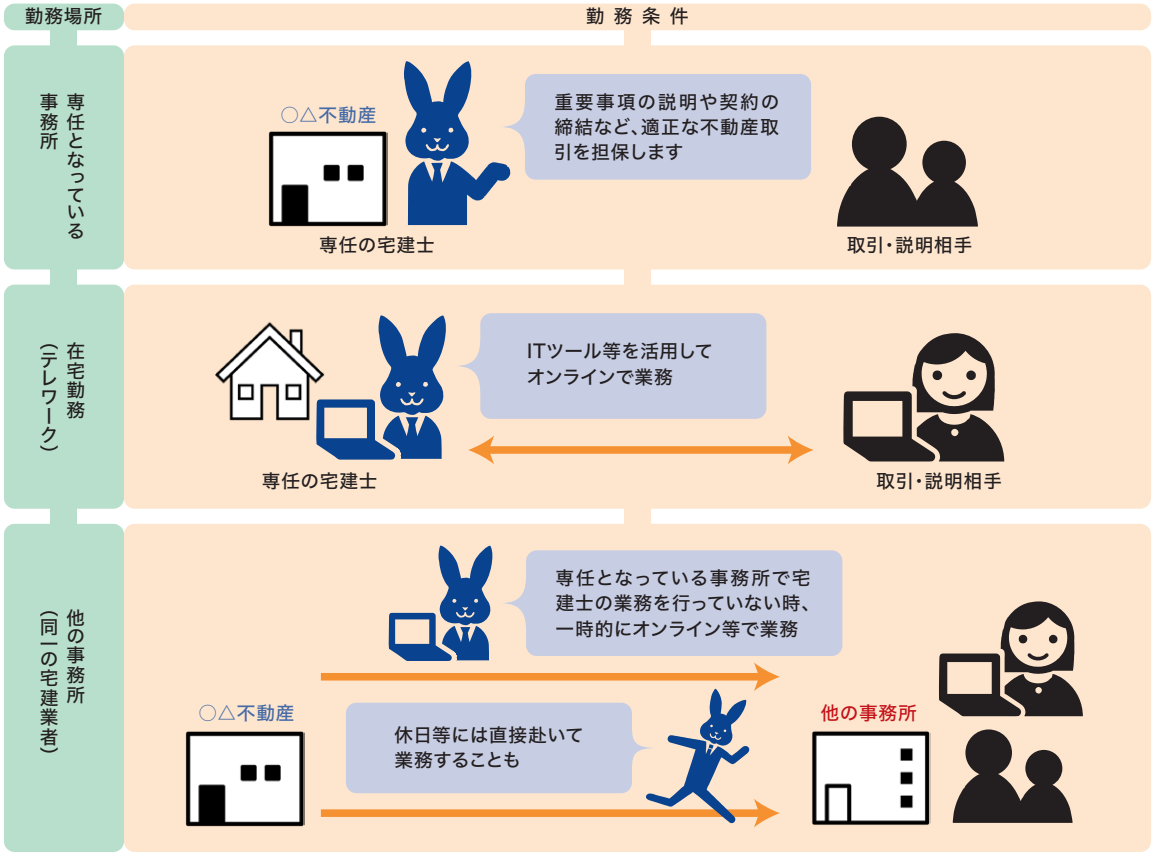
加えて、一時的に他の業種の業務に従事することが差し支えないのであれば、他の事務所の業務に従事しても差し支えはないと考えられます。そこで、今般、解釈・運用の考え方に、「当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、ＩＴの活用等により、同一の宅地建物取引業者の他の事務所に係る宅地建物取引業の業務に従事することは差し支えない」とする文言が付け加えられ、事務所の宅建業の業務を行っていないときには、一時的に他の事務所の宅建業の業務に従事することが認められることになりました。なお併せて、「この場合において、当該他の事務所における専任の宅地建物取引士を兼ねることができるわけではないことに留意すること」とする注意書きも付されています（同解釈・運用の考え方31条の３第１項関係３第２段落）。

これまでも、専任の宅建士以外の宅建士であれば、複数の事務所の業務を兼務することは可能でしたが、今般の改正によって、専任の宅建士についても、自らが専任となっている事務所以外の事務所の業務を、一時的に行うことが可能になったわけです。この改正は、主にテレワークを利用して他の事務所の業務を行うことを想定していますが、事務所の休日など、専任となっている事務所の業務を行う必要がない状況のもとでは、他の事務所に実際に赴いて業務を行うことも許されないことではないと思われます（図表）。

まとめ

宅建業者のインターネットを活用する業務については、日々刻々と新たな技術が開発され、また社会の動向に応じて業務のルールも移り変わっています。宅建業者にとって、新たな状況を把握して、これに対応することは容易ではありませんが、最新のルールに則って業務を行うことは宅建業者の責任です。業界団体からの情報提供を正しく把握するなどして、適正かつ効率的な業務を行っていただきたいと考えます。

図表：専任の宅建士の業務形態



巻頭特集3　ニュースの解説

news explain

新紙幣
～驚きの技術と偉人伝～

2004年以来、20年ぶりに新紙幣が登場。デザイン変更の最大の目的は偽造防止です。最先端3Dホログラムや緻密なすき入れなど、驚きの偽造防止技術が施された新紙幣を、新たに紙幣の顔となった渋沢栄一、津田梅子、北里柴三郎の人物伝とともに紹介します。

デザイン刷新
肖像画になった3人の偉業

2024年7月3日に新紙幣が登場し、慣れ親しんできた福沢諭吉（一万円）、樋口一葉（五千円）、野口英世（千円）から、一万円札は日本資本主義の父・渋沢栄一、五千円札は女子教育家・津田梅子、千円札は近代日本医学の父・北里柴三郎にバトンタッチされました。新たな顔となった3人を紹介します。

■渋沢栄一　～生涯で約500社に関与

1840年、現在の埼玉県深谷市の農家に生まれ、縁あって一橋家に仕えることになりました。財政改善などで手腕を発揮し、その後、幕府の欧州視察に随行。先進的な技術や産業、社会制度を目の当たりにしたことが転機となりました。明治政府の下で富岡製糸場の設立などに携わった後に下野（げや）し、生涯にわたって民間人として経済による近代的な国づくりに取り組みました。約500もの企業の創設や育成に関わり、「日本資本主義の父」と呼ばれています。2021年には、その生涯がNHK大河ドラマ『青天を衝け』で描かれました。

■津田梅子　～6歳でアメリカ留学へ

父は江戸幕府の通訳官。1864年に生まれた梅子は1871年、わずか6歳で日本最初の女子留学生として岩倉遣外使節団とともに渡米しました。現地で初等教育、中等教育を受けて17歳で帰国。華族女学校で教鞭をとりながら、当時の日本女性の地位の低さに心を傷めます。その後再渡米し、現地の大学で生物学を専攻しました。帰国後、1900年に念願の自分自身の学校、女子英学塾（現・津田塾大学）を創設。生涯を通じて女子高等教育と女性の地位向上に尽力しました。

■北里柴三郎　～世界が驚いた血清療法

1853年、現在の熊本県阿蘇郡小国町の庄屋の家に生まれました。東京医学校（現・東京大学医学部）、内務省衛生局を経て6年間ドイツに留学。留学中に破傷風の血清療法を確立し、世界的な研究者となりました。帰国後は伝染病研究所を創立。これを支援したのが前一万円札の福沢諭吉で、門下生には前千円札の野口英世がいました。その後も日本最初の結核専門病院、北里研究所、慶応義塾大学医学部医学科を相次いで創立。現代日本医学の礎を築きました。1894年にはペスト菌を発見。感染拡大の防止に貢献しました。

現金大国日本
世界最高峰の偽造防止技術

20年ぶりの新紙幣発行の主な目的は偽造防止です。実は、日本はまだまだ現金大国。コロナ禍で急速にキャッシュレス決済が普及したものの、通貨流通量は減っていません（図表1）。欧米諸国と比べても、日本は現金の流通が突出して多い状況です。そんな紙幣を安心して使うには、偽造防止技術の高度化が不可欠です。紙幣の歴史は、偽造との戦いの歴史でもありました。年々偽造の手口も精緻化するため、紙幣を刷新して最新の偽造防止技術を反映する必要があるのです。新紙幣に投入された最新の偽造防止技術を紹介します。

■世界初！ 3Dホログラム

旧来の五千円札、一万円札にも導入されていたホログ

ラムが、新紙幣ではさらに進化を遂げました。五千円札、一万円札には4種類のホログラムが貼付されていますが、特筆すべきは最上段。なんと3Dで表現された肖像が見る角度によって回転します。ストライプ型と呼ばれる最先端の技術で、銀行券への採用は世界初です（図表2-B）。千円札にも初めてホログラムを採用し、この3Dホログラムが表面右下に貼付されています。

■世界初！ 高精細すき入れ

「すかし」というほうが馴染みがあるかもしれません。紙の厚さを変えることで像を浮かび上がらせる技術で、これまでの紙幣と同様に、白くぽっかり開いた部分（図表2-A・E）にそれぞれの肖像が浮かび上がります。新紙幣ではさらに、肖像の周囲に緻密な画線で構成した連続模様が施されています。

■ほかにも工夫がたくさん

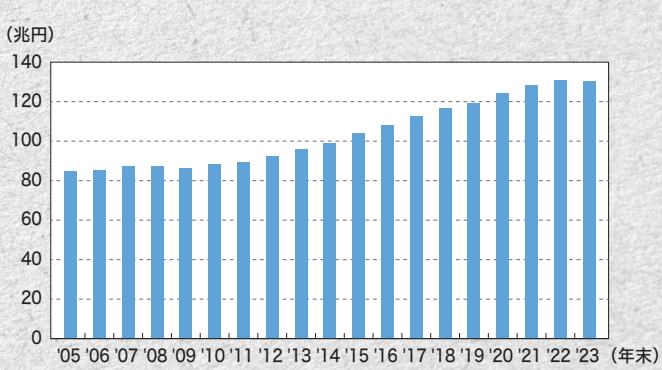
このほか、これまでの偽造防止技術も引き続き採用されています。実は紙幣には随所に細かな偽造防止技術が施されているのです。たとえば、すき入れの下の桜の模様部分は、紙幣を傾けると額面数字が浮かび上がります。「潜像模様」といいます。裏面にもあり、傾けると「NIPPON」の文字が見えてきます。また、右下のアラビア数字のまわりの模様には、カラーコピー機では再現できないマイクロ文字「NIPPONGINKO」も印刷されています。

目の不自由な人などに使いやすい工夫も施されています。識別マーク（図表2-D）は、インキを高く盛り上げる特殊な印刷方法「深凹版印刷（ふかおうはん）」を使い、触るとざらつきます。紙幣の種類ごとにざらつきの場所を変えることで、識別できるようになっています。

150年の歴史をもつ国立印刷局

これらの偽造防止技術を生み出し紙幣をつくっているのは、1871年に大蔵省紙幣司として創設された国立印刷局です。偽造防止技術のほか、デザインや肖像画など、アートな部分を作成するのも国立印刷局の職員です。美大卒などの工芸官という専門職員が、デザインや彫刻などを行っています。新紙幣の肖像画も、工芸官が写真を参考に描いて手彫りしたもの。ちなみに渋沢栄一は60歳代、津田梅子は30歳代、北里柴三郎は50歳代の姿を表現しています。紙幣の裏側には、一万円札は東京駅舎、五千円札は藤の花、千円札には葛飾北斎の「富嶽三十六景（神奈川沖浪裏）」がデザインされています。版画作品としても美しい裏面にも注目してみてください。

図表1：国内通貨流通高の推移（暦年）



出典：日本銀行時系列統計データ検索サイトのデータを基に作成

図表2：新紙幣に採用されたさまざまな技術

出典：新しい日本銀行券紹介パンフレット（国立印刷局）
https://www.npb.go.jp/guide/pamphlet.files/202311_nbn_phamp.pdf

法律相談

Vol.99

相続人申告登記

Question

母が死亡して遺産分割協議※が成立し、母の土地を私が相続しました。相続人であることを申し出て登記をすれば、相続登記の義務を果たしたことになる制度があるとききましたが、私はこの制度を利用することができるのでしょうか。

※共同相続人全員で遺産の分割について協議し、合意すること。

Answer

確かに、相続人申告登記の申出をすれば、相続登記を申請する義務を履行したものとみなす制度があります。しかし、遺産分割によって土地を取得した場合には、この制度は利用できません。お母様の土地を遺産分割によって取得した以上は、相続人申告登記ではなく、相続登記を申請しなければなりません。

相続登記の義務化

所有者が亡くなったのに相続登記がされないために、登記簿を見ても所有者がわからない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業に阻害が生じるなど、社会問題となっています。この問題を解決するため、2021（令和3）年に不動産登記法が改正されました。相続登記については、これまでは申請が強制されることはなく、任意に行えばよいという取扱いでしたが、改正によって、相続登記の申請が義務化されました（2021年7月号p10.11参照）。

所有権の登記名義人について相続の開始があったとき、相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければなりません（不動産登記法76条の2第1項前段）。遺産分割で不動産を取得した場合でも、遺産分割から3年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をする義務があります（図表1）。

相続登記の義務化は、2024（令和6）年4月1日にスタートしています。同日以降に相続した不動産だけではなく、同日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象です。

過料の制裁

相続により所有権を取得した者が、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しない場合には、過料という制裁が課されます。遺産分割によって不動産を取得した場合において、遺産分割の日から3年以内に、その結果に基づく登記をしない場合も同様です（同法164条）。

過料の金額は、登記官から通知を受けた裁判所が要件に該当するか否かを判断し、過料を科する旨の裁判が行われ、10万円以下の範囲内で決められます。

相続人申告登記

ところで、相続登記の申請は相続

人の手続きの負担が小さくありません。費用もかかります。そのため、相続人の負担軽減を目的として、相続登記の義務化と同時に、相続人が申請義務を簡易に履行できるようにするために、相続人申告登記の申出制度が創設されました。所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らが相続人である旨を、相続登記の申請義務の履行期間内に登記官に申し出ることで、相続登記の申請義務を履行したものとみなされます（同法76条の3第1項・第2項）。

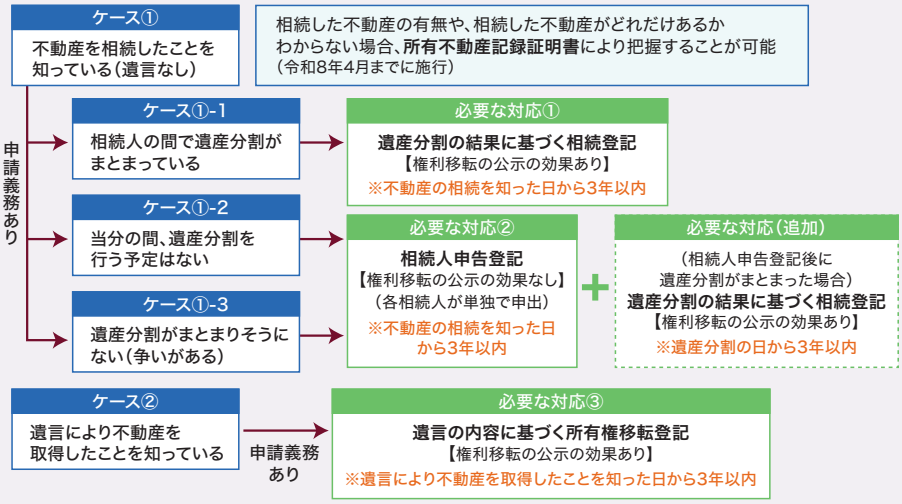
相続人申告登記の申出は、相続登記の手続きと比べて簡略化されています。たとえば、必要な戸籍関係書類については、申出をする者が登記簿上の所有者（被相続人）の相続人であることを確認することができる範囲で足り、相続登記の手続きとは異なり、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸籍関係書類までは要しません（法務省のWebサイト「相続人申告登記について」に申出方法の説明があります）。

もっとも、遺産分割がされた後に相続登記の申請をする義務を、相続人申告登記によって履行することはできません（同法76条の3第2項かっこ書き）。ご質問のケースでは、相続人申告登記の申請ではなく、相続登記の申請が必要になります（図表2）。

また、相続人申告登記は不動産についての権利関係を公示するものではなく、不動産登記としての対抗力を有するものでもありません。相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をしたりするような場合には、相続登記が必要になります。

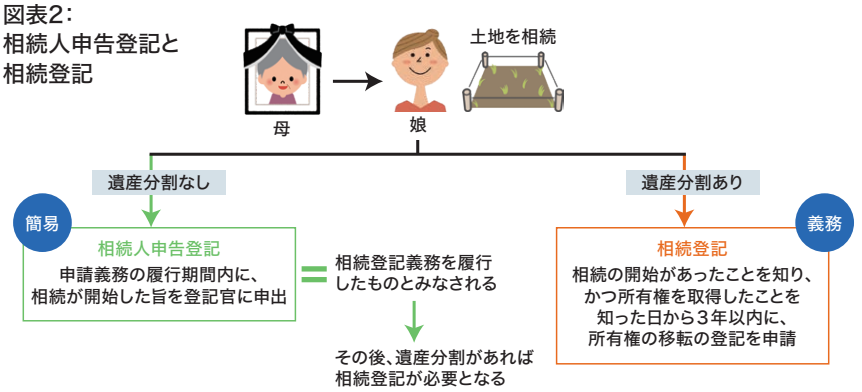
さらに、相続人申告登記は、申出をした相続人についてのみ、相続登記の義務を履行したものとみなされる制度です。相続人の全員が義務を履行したとみなされるには、相続人全員がそれぞれ申出をする必要があります。

図表1：相続登記の申請義務化に伴う対応



出所：法務省「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」

図表2：相続人申告登記と相続登記



このように相続人申告登記の申出による相続人申告登記は、相続登記と比較すると、効果が限定的であり、相続登記の義務の履行期限が迫っている場合などにおいて、その義務を果たすために利用することが想定されます。

まとめ

土地の所有者不明が生じる主な原因は、相続登記がなされていないことです。相続登記の義務化は、所有者不明土地への対策として社会的に重要な意味があります。他方、所有者不明土地は九州の土地面積よりも広いといわれており、相続登記の義務化は多くの人々に影響を及ぼします。不動産業者のみなさまは、不動産の専門家として、さまざまな場面で相続とかかわりますから、今般の相続登記の義務化と相続人申告登記については、正しい知識を身につけておく必要があります。

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、司法試験考査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『新訂版　不動産取引における契約不適合責任と説明義務』（大成出版社）、『民法の解説』『最新区分所有法の解説』（住宅新報出版）など。

賃貸相談

Vol.56

改正民法施行後の連帯保証人に対する請求

Question

当社は、平成30年５月にＹ社と建物賃貸借契約を締結し、Ｙ社の社長の友人であるＺが連帯保証人となり順調に推移しておりました。令和２年５月に当社とＹ社との間で賃貸借の更新契約を締結しましたが、連帯保証人のＺとは格別の更新契約は交わしていませんでした。

令和２年８月分からＹ社の賃料が支払われなくなったので、令和２年８月から同年10月までの３カ月分の賃料不払いを理由にＹ社との賃貸借契約を解除し、Ｙ社と連帯保証人のＺに対し３カ月分の未払賃料を請求したところ、Ｙ社は経営不振で支払い能力がなく、連帯保証人のＺからは、「連帯保証契約を更新した覚えがないので、令和２年５月以降は連帯保証人の責任はない。また、令和２年４月から改正民法が施行されており、個人の連帯保証契約は極度額を書面等で定めていない場合は無効であるから、いずれにしてもＺには連帯保証債務の履行義務はない」との回答が届きました。Ｚに連帯保証人としての責任は追及できないのでしょうか。

Answer

賃貸借を更新する際、賃借人とは更新契約を交わしますが、連帯保証人には更新契約に署名押印を求めていないというケースが少なくないようです。そのため、賃借人が賃料不払い等を起こした場合に、連帯保証人の履行義務を拒むことがあります。しかし、判例では、連帯保証契約の更新手続きを行っていなかったとしても、賃借人の債務について連帯保証責任を免れないと判断されています。

また、本件では、改正民法施行後に保証契約の更新契約が締結されていませんので、改正民法は本件の連帯保証契約には適用がありません。したがって、極度額の定めがなくとも連帯保証契約は有効ですので、貴社はＺに対し、Ｙ社の３カ月分の未払賃料を請求することができます。以下でくわしく見ていきましょう。

賃貸借契約の更新後の連帯保証人の債務の存続

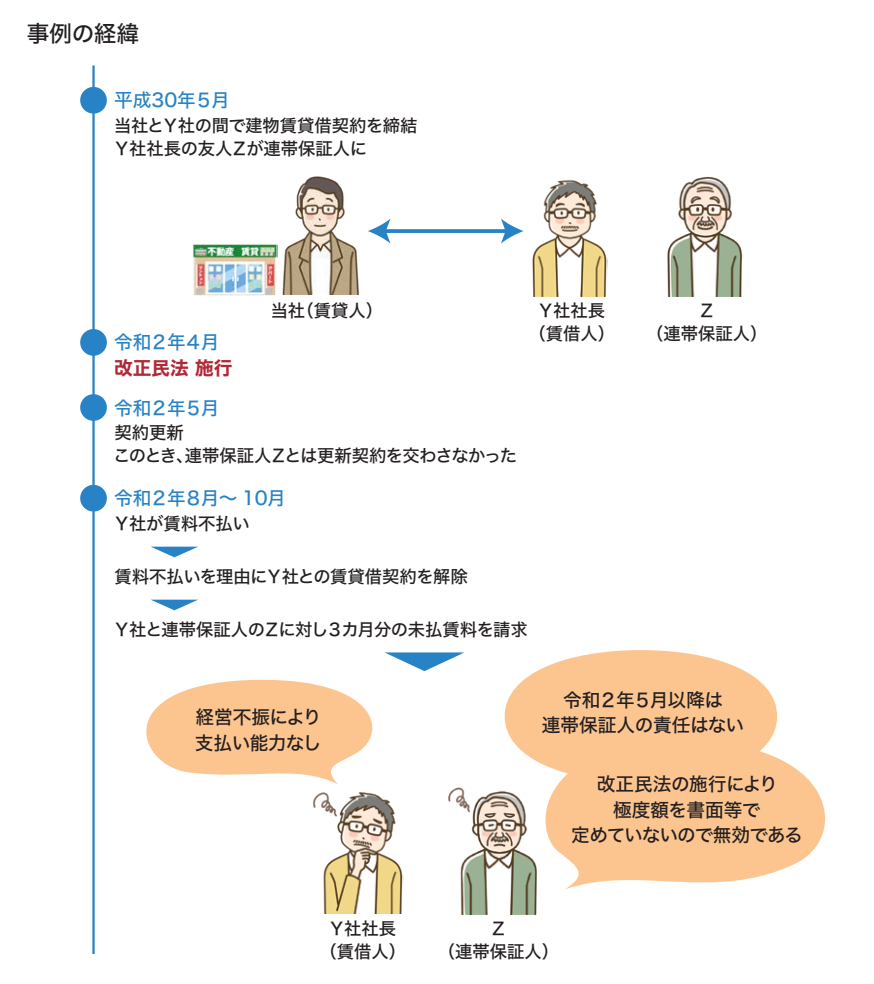
期間を定めた建物賃貸借契約書に賃借人と連帯保証人とが署名（記名）押印すれば、その期間中、連帯保証人が連帯保証債務を負うことは当然のことです。そして賃貸借の更新の際に、賃借人と連帯保証人がともに更新契約書に署名（記名）押印すれば、更新後の期間中、連帯保証人が連帯保証債務を負うことも明らかです。しかし、実際には、更新契約は賃貸人と賃借人との間では締結しているものの、連帯保証人は何ら更新契約には関与していないという場合も少なくありません。

このような場合、連帯保証人との間の連帯保証契約は更新手続きが行われていないのであるから、連帯保証人は更新後の賃借人の債務には責任がないのではないかという点が問題になります。

しかし、最高裁判所は、「期間の定めのある建物の賃貸借においては、賃借人のために保証人が賃貸人との間で保証契約を締結した場合には、反対の趣旨をうかがわせるような特

段の事情のない限り、保証人が更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを負う趣旨で合意がされたものと解するのが相当であり、保証人は、賃貸人において保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生ずる賃借人の債務についても保証の責めを免れないものというべきである」との判断を示しています（最判平成９年11月13日）。

したがって、当初の賃貸借の連帯保証人は、連帯保証契約の更新手続きを行っていなかったとしても、更新された賃貸借契約における賃借人の債務については連帯保証責任を免れないことになります。



改正民法施行後は、極度額の定めがなければ連帯保証人に請求ができなくなるのか

Zは、本件連帯保証契約に基づいて、改正民法施行後の令和２年８月分～10月分の責任が問われるというのであれば、本件連帯保証契約には極度額の定めがないので、本件連帯保証契約は無効であると主張しています。

しかし、改正民法は、改正民法施行後に新規に契約を締結するものに適用されるのが原則です。本件連帯保証契約は平成30年５月に締結されたものですので、改正民法施行後に、直ちに改正民法が適用されるわけではありません。改正民法施行後に連帯保証契約を更新した場合に、新規契約が締結された場合と同様に、改正民法が適用されるかについては見解が分かれています。しかし、本件連帯保証契約は、改正前民法の時代に締結されただけで、改正民法施行後に賃貸借契約は更新されましたが、本件連帯保証契約の更新手続きはなされていません。このように、改正民法の施行日（令和２年４月１日）より前に締結されたもので、その後、同保証契約が更新されることもなかった場合には、改正民法の適用がないことは争いようがありません（附則21条１項）。

今回のポイント

- 賃貸借の保証債務は、賃貸借が更新された場合には、保証契約を更新していなくとも、特段の事情のない限り、更新後の賃借人の債務について保証責任を負う。
- 民法改正前に締結された連帯保証契約は、改正民法施行後に当然に改正民法の適用を受けるわけではなく、極度額規制の適用はない。

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.39

貸付事業用宅地等と一時的空室の問題

Question

父から賃貸用アパートを相続しました。このアパートは築古で立地もよくないため空室も多いのですが、一部にはまだ入居者がいます。こういった賃貸用不動産は、相続税評価額を半分にできる特例があると聞き及んでいますが、このアパートにも使えるでしょうか？　空室が多いとはいえ、募集もかけているので問題ないと思うのですが。

Answer

現に入居者がいる部分については問題ありませんが、空室の部分については慎重な検討が必要です。くわしく見てみましょう。

貸付事業用宅地等とは？

相続税には小規模宅地等の特例という規定があり、その中に「貸付事業用宅地等」という分類があります。これは被相続人(またはその生計一親族)が生前に貸付事業を行っており、相続後も相続人が継続して貸付事業をするのであれば、その不動産の土地部分の相続税評価額を最大で半分まで減額するという制度です。多くの方々にとって、相続財産のうち大きなウエイトを占めるのは不動産であるため、相続税の負担を大きく軽減する効果があり、実務の現場でもよく目にする特例です。

しかし、効果が大きい分、その適用のルールも細かく定められており、適用可否を巡って国税当局と争う事例も少なくありません。

「貸付事業用宅地等」の場合に特に気を付けなければならないのは、「相続時点で入居者がいない」という状況であり、「たまたまそのタイミングで部屋が空いただけ」なのか「貸付事業が行われていなかった」とみなすべきなのか、いずれに解釈するかについて明確なラインが存在しないことです。現実の相続においてはケースバイケースで判断するしかないので、慎重に検討しなければなりません。

令和5年4月12日裁決事例

検討材料として、興味深い裁決事例を1つ紹介します。令和元年に発生した相続について小規模宅地等の特例等の適用を巡り、納税者と国税当局が争った事例です。

相続した賃貸用不動産の相続時における空室は、図表1のような状況でした。相続人は物件の維持管理が継続されていたことや、募集広告が引き続き掲載されていたことを理由に、この不動産のすべてが小規模宅地等の特例の対象であると主張しましたが、「特例が適用できるのは入居者がいる部分に限る」として退けられてしまいました。

なぜ空室部分は認められなかったのでしょうか？ 確かに4年以上も空室である3室については「たまたま一時的に」という解釈が通用しないのは理解しやすいと思いますが、空室期間が2カ月と5カ月の部分も否定されて

います。さらに、相続時点でも入居者募集の広告がインターネット上に掲載されていたにも関わらず「貸付事業が継続していない」と判断されました。国税当局はどのような理論で事業の継続性を否認したのでしょうか?

国税当局の調査結果

実は、この物件について国税当局が調査したところ、次の事実が明らかになりました。

㋑被相続人は平成20年に不動産会社Aと一般媒介契約を締結したが、Aは集金業務や管理業務を行っていない

㋺被相続人はインターネット上にAを問い合わせ先とする募集広告を出していた。なお、この広告はオーナーから申し出がない限りずっと掲載され続け、掲載手数料などは徴収されないが、入居者が決まると仲介手数料が発生する

㋩Aは、㋑の一般媒介契約からこの相続税の申告期限に至るまで、入居者を仲介した実績がない

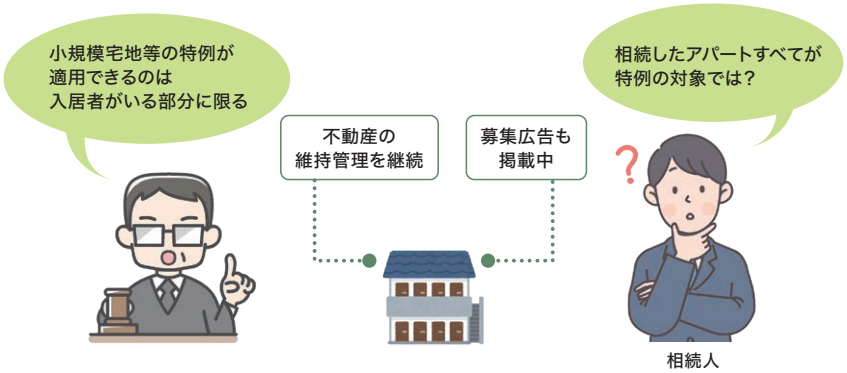
㋥平成27年以降は被相続人とAとの間で連絡が取れず、Aは空室状況が把握できていなかった

先述のとおり、相続人は、入居者の募集広告が継続して掲載されていたことを理由に、貸付事業が継続して行われていたと主張しました。しかし、上記の㋑㋺㋩㋥を総合的に勘案すると、被相続人は少なくとも平成27年以降は、積極的に貸付事業を継続しようとしていたようには見えず、今後、空室が賃貸される具体的な見込みが存在するとは考えられません。募集広告が現実に存在していたとしても、それは単に広告を放置していたにすぎないと判断されたのです。この裁決は「一時的空室」の判断が空室期間や募集広告の有無というような形式的な判断だけでなく、「積極的な事業活動」や「賃貸される具体的な見込み」といった部分にまで踏み込んでいることを示唆しています。

図表1：相続開始時点の空室状況

空室 2カ月空室	空室 4年以上空室	空室 4年以上空室	空室 5カ月空室
入居者あり	空室 4年以上空室	入居者あり	入居者あり

図表2：令和５年４月12日裁決事例



貸家建付地評価との関係

ところで、一時的空室の問題は貸家建付地評価にも存在しますが、こちらは国税庁のタックスアンサーNo.4614において「例えば1カ月程度」と説明されています。これを小規模宅地等の特例においても判断の根拠にできないかという考え方がありますが、小規模宅地等の特例と貸家建付地評価では立法趣旨が異なるため、完全に同一視すべきか疑問が残るところです。先に挙げた裁決でも、5カ月という期間の部分については「空室であった期間は長期にわたるものではない」としています。やはり単純な形式的判断だけで適用の可否を決めるのは危険なので、相談者のような事例では税理士等の専門家に相談することをお勧めします。

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、證券会社、新聞社等のセミナー、社員研修を数多く行う。アパート・マンションの税金対策・マイホームの税金・不動産の譲渡税金・相続税対策・土地の有効活用・不動産事業承継対策を得意とする。著書に『相続の手続と節税がぜんぶわかる本』（あさ出版）、『マイホームの税金対策』（大蔵財務協会）、『不動産業実務の手引 別巻』（大成出版社）など。

賃貸管理ビジネス

Vol.76

空室を不正利用した犯罪と、再発防止のためのヒント

Question

先日、当社に警察から突然一本の電話が入りました。空室になっている管理物件にて「不法取引が行われている可能性がある」ということでした。内容を聞くと、海外から送られてきた荷物が未入居の空室宛てになっており、その送付物に薬物または大麻が含まれていて、その受け渡しに使われた形跡があるそうです。

当社の管理物件は、内見用に、キーボックスを共用部分に設置しているので、どこからかそのキーボックスの暗証番号が漏れ、不正に利用された可能性が高いと考えられます。半年を超す長期空室のため、また同様の手口で空室が利用されないとも限りません。何かよい対策方法があれば教えてください。

Answer

内見を促すために長年利用されてきたキーボックスですが、管理の都合上、4桁の番号を固定しているケースがあるようです。確かに、管理戸数が多い場合、物件ごとに暗証番号を変えていると、人手不足の折に内見や清掃をする際や、また修繕の際の業者とのやり取り等が煩雑になってしまいます。セキュリティを高めるためには、「キーボックスの番号を頻繁に変更する」「スマートキーを設置する」「セキュリティカメラを設置して不正利用を抑止する」などの方法を検討しましょう。

空室が荷物の受け取り場所に？

管理会社やオーナーが知らない間に、物件の空室で犯罪行為が行われていることがあるようです。スキミングやフィッシング詐欺などで得た他人のクレジットカード情報を不正利用して、通信販売で物品などを購入し、荷物の受け取り場所を空室に設定しているということです。配達時間を指定し、その時間だけ物件の室内に侵入して待機することができれば、配達員は疑う余地がないので、足がつくことなく荷物を受け取ることができてしまいます。

さて、そもそもなぜ、空室を使ってこのような事件が起こってしまうのでしょうか。このようなやり方は、賃貸業界における空室の鍵管理の方法を知っていなければできないはずで、その抜け穴を利用しての犯罪であると思われます。

「現地キーボックス」が、不正利用者に狙われる

全国的に、空室の鍵はキーボックスを利用して、現地に設置している場合が主流といえるでしょう。以前は、管理会社や物件の最寄りの不動産会社で預かってもらうといったこともありましたが、案内するたびに手間がかかるため、最近では少なくなりました。管理会社としても、大量の鍵を管理していると、空室が増えるほど管理上の手間が増えるので避けたいはずです。私の所有する物件は、建物の目立たない場所にキーボックスが埋め込まれているため、設置している場所と番号さえわかれば、容易に空室に侵入することができてしまいます。あってはならないことですが、もしも、このような賃貸取引特有の事情を知っている人（つまり業界経験者）が犯罪者に情報を渡せば、物件の空き確認をして空室情報を知り、内見を装ってキーボックスの開錠方法を入手し、空室を不正利用して物品を受け取ることができてしまうのです（図表1）。

特定の暗証番号は狙われやすい

部屋ごとにキーボックスの番号を変えている場合もありますが、管理会社によっては、すべての空室をいくつかの共通の番号に設定していることがあります。たとえば、「A管理会社のキーボックスは『1234』または『5678』」

図表1：内見を装った犯罪

内見を装ってキーボックスの開錠方法を入手し、室内で不法取引等の犯罪を行う

図表2：置き配を利用した犯罪

他人のクレジットカード情報を不正利用して通販で物品を購入し、荷物の送付先を空室に設定して「置き配」で受け取る

など、どちらかのパターンで解除できることがわかっていれば、空室さえ特定できれば、内見を装って開錠方法を確認することなく開錠できてしまいます。すると、いくら内見の管理をしていても「いつ」「誰が」部屋に入ったのかわからなくなります。

「置き配」が標準化されれば、リスクが増える

さらに、最近、業界最大手の宅配業者が「置き配」を標準化し始めました。これを悪用すれば、今までよりも接点なくして物品を受け取ることができるようになるため、今後このような事件がさらに増える可能性があります（図表2）。これらを完全に防ぐことは難しいのですが、いくつかの再発防止策が考えられます。

- 防犯カメラの設置（空室を不正に利用されないための抑止、証拠を押さえる）
- オートロックの設置（空室を不正に利用されないための抑止）
- スマートロックの設置でログ管理（「いつ」「誰が」内見したのか、ログの管理）

もちろん、上記ですべてを抑止できるわけではありませんが、犯罪に利用される可能性は格段に減るはずです。オートロックや防犯カメラが設置されていないと、再び同じ物件が狙われる可能性があるだけでなく、証拠が得られないと犯人を特定することも難しいのです。物流に関しては、今後さらに効率化される部分が増え、利用者からすれば便利に感じることもあるでしょう。しかしその反面、管理会社としては、空室物件が増えるほど犯罪の温床となる可能性があることをしっかりと認識しておかなくてはなりません。

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.32

振替休日と割増賃金

Question

弊社では日常的に振替休日を行っていますが、法的留意点等があれば教えてください。

Answer

振替休日は事前に労働日と休日を振り替えるものとなりますが、事前に振り替えたとしても、その結果、週の労働時間が40時間を超過した場合は、超過時間に対し時間外割増賃金（25%以上）が発生します。

休日とは

労働義務を負わない日を「休日」といいますが、労働基準法35条1項では、「使用者は、労働者に対して、毎週少なくとも一回の休日を与えなければならない」としており、「週休1日制（週休制）」を原則としています。また、労基法では暦週制を採用していることから、就業規則等で規定した場合を除き、日曜日を起算とした1週間（7日間）で1回の休日を付与する必要があります。

さらに同条2項では、「前項の規定は、4週間を通じ4日以上の休日を与える使用者については適用しない」としていることから、例外的に「4週4休制」を認めていますが、4週4休制を適用するには就業規則等で規定する必要があります。

昨今は完全週休2日制を採用する企業が増えましたが、労基法で定める週1回の休日を「法定休日」、それ以外の休日を「法定外休日」と称します。

振替休日とは

日常的に振替休日を行っている企業がありますが、実は振替休日に関する法令上の規定はありません。よって、企業が就業規則等で定めた場合に、あらかじめ休日としていた日を労働日とし、他の労働日を休日とすることが認められるものとなります。なお、就業規則等に振替休日に関する規定がない場合には、個別同意を得る必要があります。

図表　振替休日と時間外労働時間

【振り替え前の状態】

	日	月	火	水	木	金	土	
第1週	休日	8H	8H	8H	8H	8H	休日	40H
第2週	休日	8H	8H	8H	8H	8H	休日	40H

【振り替え後の状態】

	日	月	火	水	木	金	土	
第1週	休日	8H	8H	8H	8H	8H	8H	48H
第2週	休日	8H	8H	休日	8H	8H	休日	32H

振替休日のポイントは、事前に休日と労働日を振り替えることにあり、休日勤務を行った後にその代償としてその後の労働日の労働を免除する、いわゆる代休とは異なります。

振替休日と時間外割増賃金

事前に休日を振り替えたとしても、その結果、週の労働時間数が40時間を超過した場合には、40時間超過に対し25％以上の時間外割増賃金が発生します。

週休2日制において、振替えにより週6日勤務となった場合、その週の所定労働時間は48時間となりますが、週40時間を超過した8時間に対し、時間外割増賃金の支払いが必要です（図表）。

変形労働時間制と振替休日

①フレックスタイム制と振替休日

フレックスタイム制とは、清算期間（通常は1カ月）の総労働時間を定め、その範囲内で労働者が日々の始業・終業時刻を決定し、労働時間を自由に調整できる制度です。本制度では、1日8時間、1週40時間といった限度時間が除外され、「清算期間における法定労働時間の総枠※を超えた時間」が時間外労働となります。よって、清算期間内（通常は1カ月）で休日を振り替えたとしても、総労働時間が法定労働時間の総枠の範囲内である限り、時間外労働にはなりません。

※1カ月を清算期間とした場合の法定労働時間の総枠は、31日：177.1時間、30日：171.4時間、29日：165.7時間、28日：160.0時間となります。

②1カ月単位の変形労働時間制と振替休日

1カ月単位の変形労働時間制では、1カ月以内の期間を平均して1週間当たりの労働時間を40時間以内に設定することにより、割増賃金を支払うことなく、1日8時間、1週40時間を超えて労働時間を設定することができますが、本制度において振替休日を行う場合、変形期間の開始前に振り替える必要があります。よって、変形期間に入ってから振り替えた結果、本来40時間であった週の労働時間が48時間となった場合、超過した8時間に対し時間外割増賃金が発生します。

③1年単位の変形労働時間制と振替休日

1年単位の変形労働時間制は、使用者が業務上の都合により任意に労働時間を変更することがないことを前提とした制度であるため、日常的に振替休日をするような場合は、本制度を適用することはできません。ただし、やむを得ない事情が発生した場合についてまで振替休日を認めないという趣旨ではないことから、連続勤務日が6日以下であること、特定期間中は週1回の休日を確保のうえ、連続勤務日が12日以下であることなど、一定の要件を満たしていれば、臨時的に振替休日を行うことができます。なお、振り替えた結果、本来40時間であった週の労働時間が40時間超となった場合、超過時間に対し時間外割増賃金が発生します。

おわりに

実務運用において、休日を振り替えた後に再度休日を振り替えることがあるかもしれませんが、法令上これを禁止する規定は見当たりません。また、振替期限に関する規定もありませんので、就業規則の定めにより「翌月末日まで」「振替日より3カ月以内」といった期限を設定することが可能ですが、賃金計算期間をまたぐような長期の振替期間や、振替休日が結果として積み上がるような制度設計・運用は、未払い賃金発生の原因となることから、お勧めできません。

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

～借地借家法（借家）～

例年、本試験では、借地借家法から２問（借地１問、借家１問）出題されます。借地借家法は、借主を保護するために定められた法律です。「借主保護」という観点を忘れずに、具体的な規定の中身を学習することが大切です。ぜひ、借地借家法を得点源にしてください。

❶ 借家権（建物の賃貸借）の存続期間

借家期間は、原則として自由に定めることができます。そもそも期間を定めないこともできるし、50年を超える期間を定めることもできます。ただし、あまり短すぎる契約は適当ではないので、１年未満の定めをしたときは、無効となり、期間の定めがないものとみなされます。

１年未満の定め → 期間の定めなし
１年以上の定め → 契約どおりの期間
期間の定めなし → 期間の定めなし

❷ 借家契約の更新

（1）期間の定めがある場合

借家期間が満了する際に、当事者が合意すれば借家契約を更新できますが、合意がない場合でも右の場合は自動的に更新されます。

①賃貸人が、期間満了の１年前から６カ月前までの間に、正当事由に基づいた更新拒絶または賃貸借契約の条件の変更を認めなければ更新しない旨の通知をしなかった場合、前契約と同一条件で更新したものとみなされる。
②期間満了後、賃借人が建物の使用を継続し、これに対して賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、前契約と同一条件で更新したものとみなされる。

注意：自動更新の場合、更新後の存続期間は、期間の定めがないものとなります。

（2）期間の定めがない場合

①解約申入れ

当事者は、いつでも解約の申入れをすることができますが、賃貸人から解約を申し入れる場合は、正当事由が必要であり、正当事由のある解約申入れが行われても、契約が終了するのは６カ月後となります。

これに対し、賃借人からの解約申入れには正当事由は不要です。また、賃借人からの解約申入れの場合は、申入れ後３カ月で契約が終了します。

②解約後の使用継続

正当事由のある解約申入れが行われ、契約が終了する場合でも、契約終了後も賃借人が建物の使用・収益を継続し、これに対して賃貸人が遅滞なく異議を述べなかったときは、前契約と同一条件で更新したものとみなされます。

❸ 造作買取請求権

賃借人が、賃貸人の同意を得て建物に付加した造作（畳、建具など）または賃貸人から買い受けた造作は、賃貸借が終了するときに、賃貸人に時価で買い取るべきことを請求できます。

❹ 居住用建物の賃借権の承継

居住用の建物の賃借人が、相続人なくして死亡した場合、婚姻届・養子縁組届は出していないけれども、賃借人と事実上の夫婦・養親子の関係にあった同居者は、賃借人の権利義務を承継することができます。

❺ 借家人に不利な特約の効力

借地借家法の規定により、賃借人に不利な特約を定めても、無効となります。ただし、例外として、造作買取請求権を認めないとする特約および内縁の妻等による居住用建物の賃借権の承継を認めないとする特約は、有効です。

⑥ 定期借家権

更新がなく、確定期間によって借家契約が終了する借家権には、次の２種類があります。

定期建物賃貸借	取壊し予定建物の期限付き賃貸借
一定期間を定めて建物の賃貸借をする場合において、書面または電磁的記録によって契約をするときに限り、契約の更新がない旨を定めることができる。	法令・契約により、一定期間経過後に建物取壊しが明らかな場合、建物取壊し時に借家契約が終了する旨の特約を、書面または電磁的記録により定めることができる。

［上記の定期建物賃貸借に関するポイント］

①定期建物賃貸借をしようとするときは、あらかじめ賃借人に対して、契約の更新がなく、期間の満了により契約が終了する旨を記載した書面を交付（賃借人の承諾があれば、電磁的方法により提供することもできる）して説明しなければならず、説明しなかったときは、更新がない旨の定めは無効となる。

②期間１年以上の契約の場合、賃貸人は、期間満了の１年前から６カ月前までの間に、賃借人に対して、期間満了により契約が終了する旨の通知をしなければ、その終了を対抗できない。ただし、この期間内に通知をし忘れても、その後賃貸人が通知をすることで、その日から６カ月後に賃貸借が終了する。

③居住用建物（床面積200㎡未満のものに限る）の定期建物賃貸借において、賃借人が転勤・療養・親族の介護等のやむを得ない事情で、自己の生活の本拠としての使用が困難になったときは、賃借人から１カ月の予告期間で中途解約することが認められている。

問題を解いてみよう！

Q1 Aは、その所有する甲建物をBに３年間賃貸する契約をした。AがBに対し、甲建物の賃貸借契約の期間満了の１年前に更新しない旨の通知をしていれば、AB間の賃貸借契約は期間満了によって当然に終了し、更新されない。（H29　問12）

Q2 定期借家契約は、公正証書によってしなければ、効力を生じない。（H15　問14）

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1 ×

【解説】
賃貸人からの更新拒絶通知には正当事由が必要です。単に通知しただけでは、更新を阻止できません。

Answer 2 ×

【解説】
書面または電磁的記録によって契約すればよく、公正証書を用いることまでは要求されていません。

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.28

宅建業者が税金に関する説明を誤ったため損害が生じたと主張されるトラブル

宅建業者が、取引者（売主・買主）より「不動産売買に関する税金の特例等について誤った説明をした」等と主張され、取引者の税金トラブルに巻き込まれるケースが見られます。取引者には「税金に関する調査・確認等は、取引者自身が税務署・税理士に行う必要がある」ことの認識をしておいてもらうことが重要です。

トラブル事例から考えよう

不動産適正取引推進機構相談事例より

〈事例1〉仲介業者より「住宅ローン控除が利用可能」と説明を受けて中古住宅を購入したが、実際には適用できなかったとして、買主がその税負担分を仲介業者（売主業者）に求めるトラブルになった。

【適用できなかった理由】

- 建物の登記記録に表示されている床面積（マンションの場合は専有面積）が50㎡未満だった。
- 売主業者の「耐震基準適合証明書があるので適用がある」との説明を、媒介業者は鵜呑みにして買主に伝えたが、同証明書は家屋取得の日の2年より前に家屋の調査が終了したものだった。
- 媒介業者の住宅ローン控除の適用期間に関する説明内容が間違っていた（媒介業者は「一応税務署にも確認してください」と言ったと主張するが、買主は言っていないと主張する）。　・・・等

〈事例2〉相続空き家を売却する際、「相続空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除を利用する」と媒介業者に話したが適用できなかったとして、売主がその税負担分を仲介業者に求めるトラブルになった。

【適用できなかった理由】

- 住宅（昭和56年5月31日以前建築）の売買において、売主が建物を取り壊し、更地で引き渡す契約であれば適用があったが、買主業者が引き渡し後に建物を取り壊す契約であったため。　・・・等

裁判例より

〈事例3〉媒介業者には、非居住者等より不動産を購入した買主に対し、売買代金1割相当の源泉徴収義務がある旨の説明義務がある、とした買主の主張が棄却された事例

【東京地判　平22・10・18】

買主は、外国法人の売主より、売買代金1億6,000万円および売買代金3億円の各区分所有建物を購入する契約をした。不動産の売買代金を外国法人に支払う際、買主には、その1割相当の所得税の源泉徴収をして翌月10日までに納付する義務があったが、買主はこのことを知らないまま、平成19年8月、同年11月に各決済を行った。

平成21年5月、税務署より源泉徴収による納税義務を指摘された買主は、売主より所得税相当額4,600万円の返還を受けて納付したが、不納付加算税・延滞税、計674万円余の賦課決定を受けた。

買主は、媒介業者には源泉徴収義務の存在について告知義務があるとして、媒介業者に損害賠償を請求したが、裁判所は、「媒介業者に買主が負担すべき税金の内容や金額、源泉徴収義務の存否等についてまで調査報告すべき義務はない」として、買主の請求を棄却した。

〈事例4〉過少申告加算税の賦課処分を受けた申告者が、税務署職員の電話相談が誤っていたとして、その録音を証拠に処分の取消しを求めたが棄却された事例

【東京地判　令4・10・17】

申告者が、「売却した住宅が居住用財産譲渡の特例の居住用財産に該当するか」について、税務署職員に電話相談で確認し申告をしたところ、税務署より「光熱費使用料が少ないので、居住用財産に該当しない」として修正申告を求められ、過少申告加算税の賦課決定処分を受けた。申告者は、過少申告は税務署職員の誤った指導のためとして、電話相談の音声録音を証拠に賦課決定処分の取消しを求める訴訟をした。

裁判所は、「音声録音によれば、申告者の質問は、住宅の具体的な取得経過や居住実態等について触れることなく、要件の一般的な判断方法を尋ねる内容にとどまっているものであり、居住実態がない場合に特例の適用が受けられないことは、職員の一般的回答の内容等からも明らか」として、その請求を棄却した。

01 税務相談と税理士法違反

税理士法52条により、税理士資格を持たない者が税務相談等の税理士業務を行うことは、無償で行うものであっても禁止されており、違反には同法59条による罰則が、当該行為によって相手方に損害を与えた場合には民事上の責任が問われることになります。

したがって、税理士資格を持たない宅建業者は、売主・買主（以下、取引者）の税務相談に応じない（応じてはならない）はずですが、当機構のトラブル相談において、「宅建業者から、税金に関して誤った説明を受けた」とか、「宅建業者より税の特例に関する説明がなかったので、本来不要の税金が生じた」などとして、宅建業者に損害賠償を求めたいとするものが聞かれます。宅建業者が、このような取引者の税金トラブルに巻き込まれることにならないよう、次の基本対応は重要と思われます。

①取引者に対して、「税に関する相談や調査は、取引者自身が税務署・税理士に対して行うものであること、宅建業者に税に関する調査義務等はないこと」を説明し認識しておいてもらうこと。

②取引者からの税務相談（取引物件で特例が利用できるか等）の依頼は、決して受けないこと（宅建業者ができるのは、一般的な税の概要に関する資料の提示と概要説明まで）。

02 事例1・4から学ぶこと

税金の特例は、その適用要件が1つでも満たされていない場合、利用ができません。また、宅建業者が、税理士等ではない者の「特例利用ができる」の言葉をそのまま相手方に伝えることは、トラブルの原因になるので不適切です。

宅建業者が「取引物件で住宅ローン控除の適用はあるか」等の照会を受けた場合は、特例利用の可否の確認は、取引者自身が税務署・税理士に、正確かつ具体的に（一般的な判断の確認では足りない）行う必要がある旨を明確に伝え、取引者に税務相談に必要となる確認書類の写し等の資料を提供することが適切です。

03 事例2・3から学ぶこと

取引者が税金に関してトラブルを生じると、宅建業者に責任がないとしても対応を余儀なくされますし、その後の営業に影響が出ることが考えられます。

営業上の対応として、一般によく知られている

- **居住用財産譲渡の特例**
- **住宅ローン控除**
- **空き家譲渡の特例**
- **非居住者等より不動産を購入した買主の源泉徴収義務**

等については、その概要が記載された資料（国税庁HPに掲載されている内容を印刷する等）を取り寄せて依頼者に渡し、詳細については、依頼者自身が税理士・税務署に確認する必要があること（この時、宅建業者は取引者の代わりに税務署・税理士等に確認をする等の税務相談は行わないことを明確にしておく）をアドバイスしておくことが勧められます。

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.64

従業員が知りたい不動産調査基礎編①

現地調査のための調査道具の選び方！

宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引士の資格を取得したのち、「すぐに不動産取引の実務を行うことができるか」といえば、難しい話です。不動産取引の実務の教育機関がないため、経験の浅い人たちに向けた実務知識に関する情報が必要です。そこで本編では、「現地調査のための調査道具の選び方」に関する実務知識を述べたいと思います。

現地調査の七つ道具

不動産調査のための調査道具については、宅建業法上の定めは一切ありません。しかし、宅建業者の調査説明責任が問われ、損害賠償を求められる事例があるため、不動産トラブルの防止に役立つと思われる調査道具を紹介します（ポイント1）。

①デジカメ

現地調査の際に必須です。不動産の現況を説明するための現況写真を撮影します。撮影箇所は、（1）境界標（2）電気・ガス・上下水道の諸設備（3）境界塀・建物外壁・基礎の毀損（きそん）状況や残置物（4）境界線上の越境物（5）全景など。重要事項説明では、言葉や文章にして説明するよりも、現況写真を添付するほうが、説明不足によるトラブルリスクが少なくなります。スマートフォンのカメラ機能でも代用できます。

②5mスチールメジャー

前面道路の幅員、隣地や道路との宅盤高低差を計測する際に必要になります。

③20m、50mスチールメジャー

スチール製のメジャーは精度が高いため、計測数値に温度補正、張力補正が不要です。計測は2人で行います。

④20m、50mビニールメジャー

やわらかく使いやすい反面、スチールメジャーとは違い、温度補正、張力補正が必要となります。誤差が大きくなる場合があります。

⑤デジタル距離計

最近では10,000円ほどで販売されるようになりました。誤差は1,000分の3程度で、計測された数値の精度は高いです。レーザーを発射して、反対側までの距離を計測します。室内用と室外用があるので注意が必要です。

⑥レーザー反射板

デジタル距離計とあわせて使用するもので、3,000円ほどで販売されています。これがあれば、1人でも、敷地周囲や広い道路の幅員を容易に計測することができます。

⑦レーザー反射板スタンド

デジタル距離計を使って1人で計測する際に、反射板を自立させます。

⑧スコップ

家庭菜園用のスコップで、百均で販売されているもので十分です。境界標を探す際に、表面の土を除去するために使います。境界標を発見できないときは、土を除去した穴にスコップを入れて写真を撮れば、後日、その穴は30cm弱の穴であるということがわかります。

⑨赤白ポール

境界標を発見したら、その上に立てて撮影します。赤い部分と白い部分がそれぞれ5cm間隔で描かれているため、計測もできます。

⑩剪定（せんてい）バサミ

境界標の周りに絡みついた木の根を取り除く際に使います。せっかく見つけた境界標の印が判明できず、矢印杭なのか、マイナス杭なのか、十字杭なのか、種別が不明なときに役立ちます。

⑪掃除ブラシ

境界標の表面の土砂を除去するために必要です。

⑫0.5mm芯のシャープペンシル

建物外壁や基礎に亀裂がある場合、シャープペンシルの芯を20mmほど出して、亀裂に差し込みます。芯が楽に入る場合は、その建物は“構造的な欠陥のある建物”です。建物価格をゼロ円として売買することが賢明です。幅0.5mm、深さ20mmの亀裂は、構造的欠陥の値です。

⑬黄色マーカーペン

さまざまな色のマーカーペンが発売されていますが、測量図に黄色のマーカーペンで記載した図形は、コピー機を通したあときれいに消えます。その他の色では、図面が汚れてしまい、文字が見えなくなります。

⑭三角スケール

ボールペンほどの大きさのもので十分です。100分の1、200分の1、250分の1、300分の1、500分の1、600分の1の表示があります。公図や測量図などを観察する際に、寸法の確認に必要です。

あると便利な調査道具

以下に述べる調査は、宅建業者が通常行っていない検査業務ですが、事前に“特別依頼調査”として価格表などを提示して、依頼を受けることができます（ポイント2）。

⑮デジタル水平器

建物の床や柱の傾斜などを計測する機器で、デジタル数値で表示されます。宅建業者には検査義務がないため、通常の業務ではありません。事前に、「特別依頼調査」として依頼を受けることができます。建物の傾きは、1,000分の6を超える場合は、構造的な欠陥とされます。4,000～5,000円で販売されています。

⑯LEDライト

床下や天井裏の状態を検査する際に、LEDライトで照射しながらデジカメで撮影をすると、暗闇にある雨のシミやシロアリ被害などを撮影することができます。床下や屋根裏の検査は、宅建業者の通常の業務範囲ではないため、依頼を受ける際は、事前に“特別依頼調査”として受けます。

ポイント1　現地調査の七つ道具（抜粋）

①デジカメ

②5mスチールメジャー

③20m、50mスチールメジャー

⑤デジタル距離計

⑥レーザー反射板

⑦レーザー反射板スタンド

⑧スコップ

⑨赤白ポール

⑩剪定バサミ

⑪掃除ブラシ

⑫0.5mm芯のシャープペンシル

⑬黄色マーカーペン

⑭三角スケール

ポイント2　あると便利な調査道具

⑮デジタル水平器

⑯LEDライト

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5月］

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	アルティメット　株式会社
	札幌市	株式会社　in　Focus
	虻田郡	株式会社　KAEDE
	函館市	亀田不動産　株式会社
	札幌市	株式会社　北日本ドリームズ・札幌
	札幌市	株式会社　キンジトー
	札幌市	株式会社　グランド
	伊達市	有限会社　土屋建設
	札幌市	Try&Key　合同会社
	札幌市	株式会社　Han ' s　Sapporo不動産
	札幌市	株式会社　MASA
青森県	八戸市	株式会社　エスケン不動産
	青森市	株式会社　ハート不動産
	八戸市	不動産屋nook
岩手県	北上市	株式会社　accompany
宮城県	多賀城市	株式会社　アールEホーム
	仙台市	家楽　株式会社
	仙台市	株式会社　ハーツデベロップメント
	仙台市	リフェクト　株式会社
秋田県	由利本荘市	有限会社　上原建設
福島県	いわき市	株式会社　ヒカリ不動産
茨城県	土浦市	エス. エー. ディ. プラス
	石岡市	株式会社　霞美装
	つくば市	株式会社　ジープラニング
栃木県	下野市	株式会社　REPLUS
埼玉県	川口市	株式会社　ウェルカムホーム
	川越市	エフォート
	川口市	株式会社　京禧
	さいたま市	株式会社　榮不動産
	久喜市	株式会社　ジェイスケット
	川口市	ジェシー　株式会社
	草加市	株式会社　タマキ
	久喜市	株式会社　ピーチエステート
	所沢市	株式会社　福富
	川越市	株式会社　ブライトドア
	さいたま市	株式会社　フラット不動産
	さいたま市	株式会社　REQUBE
	さいたま市	株式会社　ListerHome
千葉県	東金市	株式会社　うえだの木
	松戸市	株式会社　オアシスコーポレーション
	市川市	合同会社　Greenly
	東金市	有限会社　センチュリーワン
	松戸市	ハウスバンク不動産　株式会社
	習志野市	ハウスプランニング　株式会社
	船橋市	株式会社　プリュームハウス
	柏市	結−yui−
東京都	港区	アーネストムーヴ　株式会社
	新宿区	株式会社　アイク
	港区	株式会社　アクセット
	港区	株式会社　アセットエクイティ
	武蔵野市	アトラスコミュニティ　株式会社
	港区	株式会社　アンタント
	千代田区	イノベ　株式会社
	世田谷区	Vision　Shift　株式会社
	杉並区	株式会社　ウエスコット
	新宿区	株式会社　ウオトリエ
	世田谷区	ウリカイエステート　株式会社
	千代田区	有限会社　ulula
	国分寺市	株式会社　栄橋
	港区	株式会社　SEIホールディングス
	中央区	合同会社　エステートエージェント
	江東区	株式会社　エッジウェア
	世田谷区	NK　CREATION　株式会社
	清瀬市	エヌケイプランニング　合同会社
	中野区	株式会社　MKYコーポレーション
	新宿区	株式会社　MKG　Japan
	中央区	株式会社　オフィス・ラボ
	江東区	株式会社　楓
	文京区	川田司法書士事務所
	品川区	桓景　株式会社
	杉並区	日下達朗事務所
	渋谷区	グラフェンユニファイ　株式会社
	府中市	株式会社　グロース・ストラテジー
	中央区	Glory　Management　株式会社
	足立区	株式会社　クロスビリナ
	武蔵村山市	株式会社　ケイザン
	世田谷区	株式会社　kmi
	町田市	COCOLOZASHI　株式会社
	台東区	ことぶき不動産鑑定所
	杉並区	Cyplace　株式会社
	千代田区	サインポスト　合同会社
	渋谷区	The　Room　株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	台東区	株式会社　シーカーズ
	江戸川区	株式会社　シーワンマネジメント
	新宿区	GEMS　Home　株式会社
	世田谷区	合同会社　sity
	中央区	ジョブパートナー　合同会社
	杉並区	株式会社　スリーエイトホームズ
	渋谷区	ソライエ　株式会社
	三鷹市	財部プランニング
	中央区	株式会社　チェインフォレスト
	墨田区	ディ・アイ・ネットワーク　株式会社
	千代田区	株式会社　ディープアライアンス
	江東区	Tellus−Torch　株式会社
	文京区	TENZO　合同会社
	新宿区	株式会社　徳誠
	港区	東田開発　株式会社
	中央区	株式会社　富
	港区	トリニティ・アセットクリエイト　株式会社
	墨田区	合同会社　西関土地
	目黒区	株式会社　日本橋健康研究所
	港区	株式会社　日本不動産総合研究所
	港区	ネオジウム　株式会社
	八王子市	ネクストステージ　株式会社
	目黒区	株式会社　ネクストホーム
	港区	ハイライフプロパティ　株式会社
	東大和市	株式会社　ハウス恒産
	西東京市	Pago ' s　合同会社
	足立区	株式会社　Paradox&Strategies
	新宿区	Barco　株式会社
	目黒区	株式会社　5R
	新宿区	株式会社　ファビュラス
	豊島区	株式会社　ブライトクリエーション
	港区	PRIMARY　合同会社
	港区	株式会社　ブラックウェル
	江東区	株式会社　PLanDiea
	渋谷区	株式会社　ヘルスベイシス
	渋谷区	株式会社　マーク・オフィスK
	練馬区	MIRAI建設　株式会社
	大田区	築場不動産　合同会社
	杉並区	株式会社　山田造園
	港区	楽市楽座キャピタル　株式会社
	台東区	La　Tour　株式会社
	世田谷区	株式会社　ランドプラネット
	新宿区	株式会社　ReARES
	府中市	株式会社　REED
	港区	龍エステート　株式会社
	江東区	株式会社　Link
	中央区	株式会社　Lincs
	足立区	株式会社　レーニスワン
神奈川県	川崎市	株式会社　Ikota−s　living
	横浜市	AK企画　株式会社
	厚木市	株式会社　A2G
	横浜市	株式会社　ガーデンハウス
	平塚市	湘南ワークス　有限会社
	相模原市	株式会社　スターアセット
	横浜市	バイク　プレイス　コーポレーション　株式会社
	川崎市	有限会社　プランテック
	茅ヶ崎市	松尾建設　株式会社
	横浜市	株式会社　ユメックスランド
	横浜市	株式会社　横浜アセット
	鎌倉市	ラーンツ・ハウジング　株式会社
	横浜市	株式会社　YSエンタープライズ
新潟県	新潟市	アール不動産　合同会社
石川県	白山市	白山大薮建設　株式会社
山梨県	南アルプス市	有限会社　日の出不動産
長野県	北佐久郡	Wataru不動産　合同会社
静岡県	賀茂郡	株式会社　ivory
	菊川市	ウイングホーム　株式会社
	浜松市	株式会社　ORIGAMICOMPANY
	静岡市	SHIN企画　株式会社
	静岡市	株式会社　SYEMS
	磐田市	髙木土地
	伊東市	ベストリゾート伊豆
	静岡市	友里不動産
滋賀県	草津市	株式会社　Glow
	湖南市	有限会社　谷口工務店
	長浜市	株式会社　辻工務店
京都府	城陽市	株式会社　KOTOcamp
	京都市	株式会社　トマルバ
大阪府	大阪市	株式会社　ISO不動産
	大阪市	株式会社　IRIE　HOUSE
	大阪市	株式会社　E−asset
	豊中市	株式会社　ECO

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社　イムエステート
	寝屋川市	株式会社　UUURA工務店
	吹田市	株式会社　うるおい生活
	大阪市	株式会社　永住
	大阪市	株式会社　H&Mプラント
	大阪市	株式会社　永恒
	東大阪市	株式会社　エス・バリュー
	吹田市	株式会社　SYJ
	大阪市	MTT　株式会社
	大阪市	株式会社　EN　diem
	堺市	春日屋産業　株式会社
	大阪市	株式会社　金日国際
	門真市	株式会社　Gbiate
	大阪市	雲ゐ　合同会社
	大阪市	株式会社　グランディル
	茨木市	クレバーコーポレーション　合同会社
	大阪市	三和　株式会社
	大阪市	株式会社　ジャパンレジャー
	岸和田市	シュクラン　株式会社
	堺市	ストック不動産　株式会社
	大阪市	株式会社　スマート住建
	大阪市	株式会社　住まいナレッジ
	大阪市	全新貿易　有限会社
	東大阪市	株式会社　大商
	大阪市	株式会社　ダイシン旅行
	大阪市	株式会社　TM
	堺市	Dホームズ　株式会社
	茨木市	帝燃産業　株式会社
	堺市	株式会社　中島工務店
	堺市	株式会社　日本装工
	大阪市	株式会社　ノ介
	大阪市	株式会社　ハウスネット不動産
	大阪市	株式会社　萬洲
	堺市	不動産中谷
	堺市	株式会社　フラワーリンク
	大阪市	プリス・ワークス　株式会社
	富田林市	有限会社　保険社
	大阪市	株式会社　満福
	大阪市	MOATWELL　株式会社
	大阪市	株式会社　安川工務店
	東大阪市	ゆめ家　株式会社
	枚方市	株式会社　ライジングプラン
	堺市	株式会社　Life　Stage
	箕面市	株式会社　リーフ
	大阪市	株式会社　リセシア
	大阪市	株式会社　リボーンネクスト
	大阪市	株式会社　Reunion
	大阪市	株式会社　ワンシード
兵庫県	明石市	エスリンク　株式会社
	宝塚市	株式会社　宝塚相続手続センター
	姫路市	合同会社　菜ノ花興産
	神戸市	合同会社　松下エステートこんべき
	相生市	みすみ工業　株式会社
	西宮市	株式会社　ユーキホーム
奈良県	奈良市	株式会社　narrative
	橿原市	株式会社　BILLA
岡山県	浅口市	株式会社　仁絆倶ハウス
	岡山市	まちづくり　株式会社
広島県	広島市	有限会社　越智建設
山口県	宇部市	マイム
愛媛県	松山市	株式会社　Aoiエステート
	松山市	ボナヴィータ桑原　合同会社
福岡県	福岡市	かじ事務所
	福岡市	株式会社　黒木工務店
	福岡市	株式会社　セントラル不動産
	福岡市	株式会社　電気ビル
	福岡市	株式会社　とまとリビング
	福岡市	三坂不動産　株式会社
佐賀県	佐賀市	株式会社　グロテック
	武雄市	サニーリード不動産
大分県	大分市	安部京祐不動産
	大分市	株式会社　北原商事
鹿児島県	鹿屋市	株式会社　KT工房
	日置市	ダイミョウ不動産
沖縄県	沖縄市	株式会社　アルファ開発
	南城市	株式会社　イエリテ
	糸満市	株式会社　EmpathyRose
	浦添市	有限会社　沖縄インシュレーション
	那覇市	BESAIL沖縄　株式会社
	宜野湾市	株式会社　フューチャーアセットマネジメント
	豊見城市	琉球ツアーズ　株式会社

5月末正会員：36,165　従たる事務所：4,243

協会からのお知らせ

令和6年 春の褒章

令和6年春の褒章が4月16日(火)に閣議決定され、計665名が受章しました。国土交通省は29日(月)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、松永幸久 全日本不動産協会理事(熊本県本部)が叙勲、中塚雅昭 元全日本不動産協会京都府本部副本部長・福山修 不動産保証協会常務理事(鹿児島県本部)・本多健幸 元全日本不動産協会理事(東京都本部)が黄綬褒章を受章されました。

これにともない、5月13日(月)に東京ドームホテルで叙勲褒章の伝達式、14日(火)に国土交通省にて黄綬褒章の伝達式が行われ、受章された4名は他の受章者とともに出席し、褒章を受けました。

松永幸久 全日本不動産協会理事

左から:中塚雅昭 元全日本不動産協会京都府本部副本部長、本多健幸 元全日本不動産協会理事、福山修 不動産保証協会常務理事

Report & Topic

地方本部の動き Activity Condition

京都府本部 「第7回 梅小路フェス! Do You KYOTO?」に参加しました

「KYOTO」は、都市の名前を超えて「環境にいいことをする」という代名詞として、世界で使われるようになっています。そんななか、さらに多くの皆さんにエコへの関心、意識や知識を持ってもらうために、平成27年から、毎年3月最後の土曜・日曜に、「梅小路フェス! Do You KYOTO?」が開催されてきました(コロナ禍の期間を除く)。

本年3月、全日京都府本部は、こうしたイベントの趣旨に賛同し、初めて協賛団体として参加しました。イベントでは、全日のマスコットキャラクターであるラビーちゃんと一緒に坊 雅勝京都府本部長がステージに上がり、全日のSDGsの取組などを紹介。また、不動産・空き家無料相談会のブースを設けて、市民の相談に対応し、全日京都府本部をアピールしました。

ステージで全日の取組をPRする坊 雅勝京都府本部長とラビーちゃん(中央)

不動産・空き家無料相談会のブースにもたくさんの人が訪れた

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

全日ラビー少額短期保険 代理店登録キャンペーン

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録で

QUOカード 10,000円分プレゼント!

<対象：令和６年４月１日以降に新規登録が完了した先着700店>

本キャンペーンに関するお問合せ先／（一社）全国不動産協会地方本部事務局

「賃貸住宅入居者総合保険Ⅱ」を新販売

商品とサービスの特徴

- ●幅広い補償の賃貸住宅用とテナント事務所用の商品を用意!!
- ●窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!!　※賃貸住宅のみ
- ●室内孤独死の場合の清掃・修理・遺品整理費用を補償!!　※賃貸住宅のみ
  ※相続人不在時は大家さんからの直接請求も可能!!
- ●家財の床上浸水も補償!!　※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- ●賃貸借契約上の同居人は1契約で補償!!　※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- ●保険料清算は都度口座振替
  （代理店手数料差し引き清算なので手数料受領が早い）!!
  振替手数料不要!! 専用口座不要!!
- ●申込書・領収証作成はお手持ちのパソコンを使って簡単操作!!
- ●事故受付は専用コールセンターで全国どこでも24時間365日安心対応!!
- ●水漏れ、玄関カギ開け、窓ガラス破損 24時間安心駆けつけサービス全国対応!!

代理店手数料

賃貸住宅用
45~55%

テナント用
40%

代理店登録についてのお問い合わせ

全日ラビー少額短期保険株式会社　千代田区平河町1-8-13 全日東京会館７階
03(3261)2201 [受付時間]月～金曜日／10:00～17:00　（土日祝日・年末年始を除く）
https://www.z-rabby.co.jp　検索

STAFF LIST

●**広報委員会**
髙木剛俊、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7月号
令和6年7月15日発行

※本誌掲載記事の無断転載を禁じます。

月刊不動産
MONTHLY REAL ESTATE
2024 July 7
発行人 中村 裕昌
2024（令和6）年7月15日（毎月1回15日発行） 第52巻第7号 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）

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

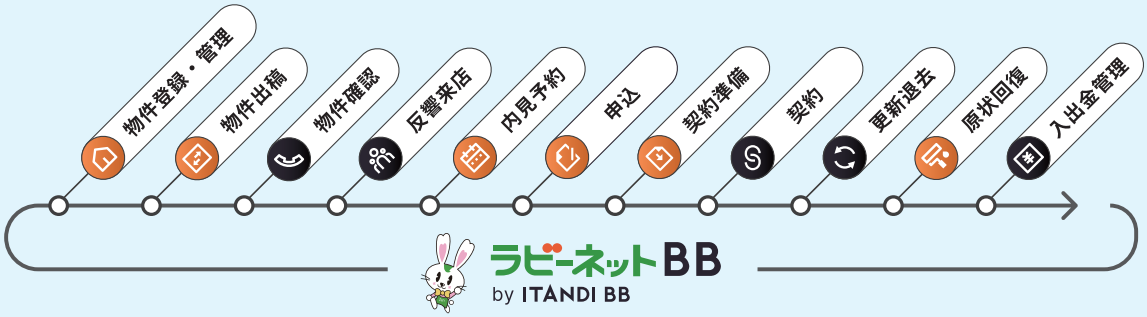
使いやすさNo.1の不動産業者間サイトを起用。手間がかかる物件登録や物件検索の負担を軽減します。リアルタイムに物件情報が連携されるため客付力UPに繋がります。

POINT
- イタンジ株式会社がサービス提供
- 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、組み合わせてもっと便利に。
親和性の高い業務効率ITツールを会員限定価格でお得に始められます。



AJ STYLE
All Japan Real Estate Association.
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、起こりがち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。

行政機関からの通達・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
既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等、業務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！▶