MONTHLY REAL ESTATE



August





合同懇親会を開催

定時総会を開催

[特別リポート]

令和6年度 定時総会を開催



保証のお知らせ

一般保証制度の重要なお知らせ

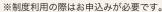
一般保証制度が使いやすくなりました!!

制度申込時の必要書類を簡素化し、<u>法人</u>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!

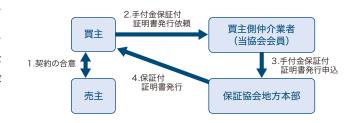


※詳細は保証協会ホームページ(一般および会員専用ページ)をご覧ください。



手付金保証制度

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

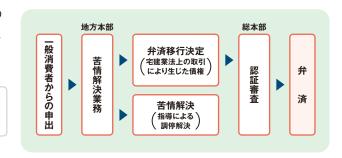
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に(宅建業法41条の2)、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全(保管)する制度です。

- 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。





(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。





2024

August



COVER PHOTO

全日埼玉会館(埼玉県さいたま市)

2012年に埼玉県本部が当事務所に移転。地下1階、地上6階の建物で、埼玉県庁に隣接する好立地にあります。その利便性の高さをいかし、5・6階では各種研修会を随時実施中。空き家に関する課題等の解決に向け、積極的に取組む埼玉県本部のシンボルとして、大きな役割を担っています。

https://saitama.zennichi.or.jp/



04 - 特別リポート

公益社団法人 不動産保証協会

第52回 定時総会を開催

公益社団法人 全日本不動産協会

第73回 定時総会を開催

一般社団法人 全国不動産協会

令和6年度 定時総会を開催

合同懇親会を開催

02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集1]

10 - 宅地建物取引業者が宅地または建物の売買等に関して受けることができる報酬の額の一部改正

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

12 - 外国人との不動産取引に関する基礎知識 ~不動産事業者のための国際対応実務マニュアル~ _{弁護士 渡辺晋}

[不動産お役立ちQ&A] <税務相談>

14 - 令和6年度税制改正: 住宅取得等資金贈与に係る贈与税の非課税制度の見直し ^{税理士 山崎 信義}

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

16 - 同居していなくても小規模宅地の適用は使えるか? ^{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 - 退去がでたら再査定!入居率が上がれば「家賃」は上がる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 - 減給の制裁における労働基準法の制限 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 - 宅建業法 免許の手続きと効力 資格試験受験指導講師 植杉 伸介

[連載] <進む! 業界のIT化>

24 - 進化する地図テクノロジー
株式会社トーラス 木村 幹夫

[連載] <物件調査のノウハウ>

- 26 現地調査における疑問に感じる力! 不動産コンサルタント 津村 重行
- 28 新入会員名簿
- 29 NEWS FILE
- 30 協会からのお知らせ



公益社団法人 不動産保証協会



定時総会を開催

- [日 時]令和6年6月28日(金)11:00~12:15
- [場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」



令和6年6月28日(金)、公益社団法人不動産保証協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて第52回定時総会を開催しました。総会には、代議員368名のうち341名(委任状24名を含む)が出席。令和5年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和6年度事業計画・収支予算に関する件が報告されました。

※事業・決算報告書、事業計画・収支予算書は本会ホームページに掲載しております。





中村裕昌 理事長



長島友伸 専務理事



本嶋重夫 財務委員長



金田賢太郎 監事



坊雅勝 副理事長





横山鷹史 総務委員長



土田英明 議長



山口真司 副議長

令和6年能登半島地震で被災した県本部へ、約7,700万円の義援金を寄付

総会は11時から始まり、冒頭で司会の横山鷹史総務委員長が令和5年度において物故された会員92名と、令和6年能登半島地震によりお亡くなりになられた282名の方々に対し哀悼の意を表し、出席者全員で黙とうを捧げました。続いて、司会による総会成立の報告後、中村裕昌理事長から次のようなあいさつがありました。

「元旦に能登半島で大きな地震があり、多くの方がお亡くなりになり、被災されました。本協会では1月4日に義援金口座を開設し、呼びかけを行ったところ、全国の会員の皆様および地方本部から、総額約7,700万円の義援金が寄せられました。これらは最も被害が大きかった石川県本部、新潟県本部、富山県本部にお渡ししました。当協会には、これまでにも、阪神・淡路、東日本、熊本などの被災地に宛て、多くの義援金が寄せられてきました。これは他の団体と比較できないものであり、協会の誇りだと思っております。

さて、そのような全日本不動産協会は、昭和27年に設立されました。本日、皆様に配付したポスターのコピーは、昭和27年8月に宅建業法が制定された際に、東京都が作成したものです。本協会は、この年の6月に約700人の会員が『宅建業法をつくろうじゃないか』と集参して不動産取引法推進連盟をつくり、これが全日の礎となって、同年10月に全日本不動産協会として認可

が下り設立されました。いうまでもなく、宅建業法を発展させなが ら国民の安心安全な生活を守り、不動産の取引を行うということ が本協会の趣旨です。

72年経ったいま、当時700名だった会員は、5月末時点で36,156社となり、それだけ組織も拡大してきました。協会としては、令和8年度に4万社達成を目指しますが、会員を増やす以上に、皆様へのサービスを向上してまいります。ラビーネット等のDXについても、より一層使いやすく、レベルアップを図ってまいります」。

次に、沖縄県本部の土田英明代議員が議長に、山形県本部の山口真司代議員が副議長に選出され、議長から議事録署名人として、東京都本部の野田崇代議員と福井県本部の西和成代議員が指名されました。

その後、報告事項として、長島友伸専務理事、本嶋重夫財務 委員長および金田賢太郎監事が「令和5年度事業報告・決算

報告・監査報告に関する件、令和6年度事業計画・収支予算に関する件」を報告しました。最後に、坊雅勝副理事長が閉会の辞を述べ、第52回定時総会は滞りなく終了しました。



配付されたポスター(昭和27年作成)



公益社団法人 全日本不動産協会

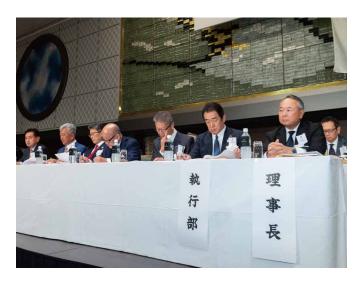
第73回

定時総会を開催

- [日 時] 令和6年6月28日(金) 13:00~14:15
- [場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

令和6年6月28日(金)、公益社団法人全日本不動産協会は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて 第73回定時総会を開催しました。

総会には、代議員367名のうち339名(委任状19名を含む)が出席。令和5年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和6年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案理事1名の補選に関する件が審議・可決されました。









左:大鎌博議長、右:中西雅敬副議長

2025大阪・関西万博「大阪ヘルスケアパビリオン Nest for Reborn」への 出展に向け、全地方本部が一体となって取組みを推進

総会は13時に開始。司会の佐々木富見夫総務委員長によ る総会成立の報告後、議長に、東京都本部の大鎌博代議員、 副議長に京都府本部の中西雅敬代議員が選出されました。議 長からは、議事録署名人として青森県本部の高橋克彦代議員、 神奈川県本部の松本修代議員が指名され、承認されました。

まず報告事項として、竹内秀樹専務理事、萩原幸二財務委 員長および長澤洋監事が「令和5年度事業報告・決算報告・監 査報告に関する件、令和6年度事業計画・収支予算に関する

件」について報告。質疑応答では、会場から2件の質問・要望が 提議され、それぞれ坊雅勝副理事長、出口賢道流通推進委員 長が答弁しました。

次に、決議事項として、彌久末務資格審査委員長が第1号議 案「理事1名の補選に関する件」について説明。理事候補者と して兵庫県本部の南村忠敬氏の選任を提案し、賛成多数で決 議されました。最後に、丸岡敬副理事長が閉会の辞を述べ、第 73回定時総会は滞りなく終了の運びとなりました。



竹内秀樹 専務理事



萩原幸二 財務委員長



長澤洋 監事



出口賢道 流通推進委員長



彌久末務 資格審査委員長



丸岡敬 副理事長









一般社団法人 全国不動産協会



定時総会を開催

- [日 時]令和6年6月28日(金)15:45~17:00
- [場 所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴東の間」

令和6年6月28日(金)、一般社団法人 全国不動産協会(TRA)は、ホテルニューオータニ(東京都千代田区)にて定時総会を開催しました。

総会には、代議員366名のうち337名(委任状24名を含む)が出席。令和5年度事業報告・決算報告・監査報告に関する件、令和6年度事業計画・収支予算に関する件が報告され、決議事項として、第1号議案「定款」の一部改正に関する件、第2号議案 理事1名の補選に関する件が審議・可決されました。

少額短期保険会社で約6,000万円の利益。ラビー保証との併用で会員へ還元

総会は15時45分から始まり、冒頭、中村裕昌会長より「全国組織として今年5年目を迎えるTRAは、100%会員支援のための団体です。活動内容としては、まず少額短期保険会社がありますが、こちらは3月決算で約6,000万円の利益を出すことができました。また、昨年、ジェイリース株式会社と提携してラビー保証という制度をつくりました。この少額短期保険とラビー保証を一緒にお使いいただくと、会員の皆様に相当還元できるようになっています。また共済事業や人間ドックに対する助成もございますので、ぜひご活用いただきたいと思います」とあいさつがありました。

次に、埼玉県本部の宮嶋義伸代議員が議長に、長崎県本部

の田川良智代議員が副議長に選出され、議長からは、議事録署 名人として、東京都本部の本嶋重夫代議員、鹿児島県本部の福 山修代議員が指名されました。

報告事項は、竹内秀樹専務理事、萩原幸二財務委員長および京河一臣監事より行われ、次に決議事項として、竹内秀樹専務理事が第1号議案「定款」の一部改正に関する件、佐野訓男資格審査委員長が第2号議案 理事1名の補選に関する件について説明し、いずれも賛成多数で決議されました。これにより、兵庫県本部の南村忠敬氏が第3期の理事に選任されました。続いて伊藤明副会長が閉会の辞を述べ、令和6年度の定時総会はつつがなく終了しました。









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 般社団法人 全国不動産協会

合同懇親会を開催

時] 令和6年6月28日(金) 17:30~19:00 [日]

所] 東京・ホテルニューオータニ「鶴西の間」

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は、令和6 年6月28日(金)の定時総会終了後、合同懇親会を行いました。



中村裕昌 理事長あいさつ





野田聖子 全日本不動産政策推進議員連盟会長 坂本久 全国宅地建物取引業協会連合会会長

空き家対策の推進と万博の成功に向け、総力を挙げて取り組む

冒頭、あいさつに立った中村裕昌理事長は、最近の不動産市況や空き 家対策推進への取組み等について述べたあと、開催まで10カ月ほどとなっ た大阪・関西万博について触れ、「全日は、産官学民の連携により未来社 会の新たな価値創造を図ることを目的とした、大阪ヘルスケアパビリオンヘ 出展することが決定していますが、同パビリオンにおいて、当協会は不動産 や住宅に関する唯一の団体として選定されています。未来の健康な住まい や都市生活の展示に向けて、協会内に実行委員会を設置するなどの準備 を進め、全日の総力を挙げて取り組んでいます」と意気込みを語りました。

次に、斉藤鉄夫国土交通大臣、坂本哲志農林水産大臣、野田聖子全 日本不動産政策推進議員連盟会長、山口那津男参議院議員(公明党代 表)、松本剛明総務大臣等から祝辞をいただき、坂本久全国宅地建物取 引業協会連合会会長の音頭による乾杯で宴が始まりました。歓談のなか で、菅義偉前内閣総理大臣や土屋品子復興大臣等からいただいた祝電 が読み上げられ、会場はより一層盛り上がりました。

そして宴もたけなわのころ、坊雅勝副理事長による中締めがあり、懇親 会は盛会裏に幕を閉じました。



斉藤鉄夫 国土交通大臣



坂本哲志 農林水産大臣



山口那津男 参議院議員(公明党代表)



松本剛明 総務大臣

渡辺 晋

宅地建物取引業者が 宅地または建物の売買等に関して 受けることができる報酬の額の一部改正

空き家問題が社会的な課題となっています。空き家の存在は、地域社会の治安、衛生、防火など、人々の生活に深刻な影響を及ぼします。最近では空き家が殺人に利用されるという衝撃的な事件も発生しており、もはや放置は許されません。

すでに多くの空き家対策が動き出していますが、今般、宅建業法においても、空き 家流通促進の観点から報酬規程(宅地建物取引業者が宅地または建物の売買等に 関して受けることができる報酬の額)が見直されました(令和6(2024)年7月1日施 行。以下「令和6年特例」)。本稿では、この報酬規程の見直しについて解説します。



空き家の状況

総務省の発表によれば、令和5(2023)年10月現在、全国の総住宅数が6,502万戸であるところ、空き家の数900万戸、総住宅数に対する割合(空き家率)13.8%に達しています(令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計〈速報集計〉結果、令和6年4月30日)。空き家数も空き家率も、いずれも一貫して増加が続いており、20年前と比較すると、空き家数で1.4倍、空き家率で約1.6ポイント上昇しました。

空き家対策としての宅建業者の役割

空き家対策には、「空き家の解体」「空き家の活用」という2つの方向性があります。このうち空き家の活用のためには、空き家を流通させることが必要です。宅建業者は、空き家を流通させるという空き家対策において、重要な役割を担います(図表1)。

もっとも、空き家とその敷地の価額は低廉です。宅建業 法上宅建業者の報酬の上限は宅地建物の価額を基準にして決められるので、宅建業者は、空き家の流通に積極的で はありませんでした。2018(平成30)年1月には、報酬告示 が改正され、低廉な空き家等の報酬の額について、特例が 設けられましたが(平成30年特例)、期待された成果はあらわれていません。

改正内容(図表2)

〔1〕平成30年特例

平成30年特例は、売買・交換の代理・媒介報酬に関し、

- ①特例の対象物件(低廉な空き家等の範囲):物件の価額 (消費税を含まない価額)400万円以下の物件の売買・ 交換の代理・媒介
- ②特例適用の相手方:売買の売主または交換の当事者
- ③報酬額の上限:18万円の1.1倍
- とするものでした。

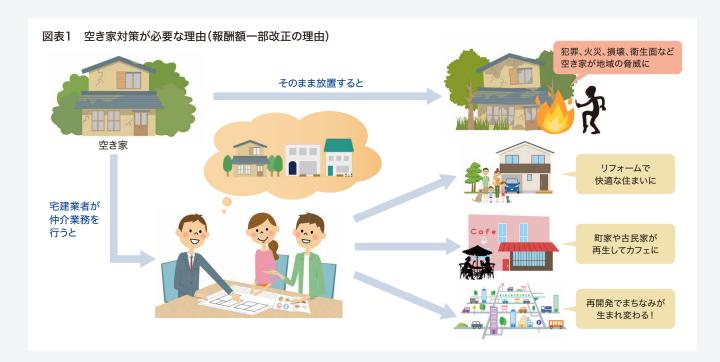
平成30年特例では、賃貸借については、特例は適用されませんでした。

[2]令和6年特例(今般の改正)

これに対して、令和6年特例(今般の改正)は、売買・交換の代理・媒介報酬の特例適用の範囲を拡大し、かつ、賃貸借の代理・媒介を新たに特例制度の対象としました。

(1)売買・交換の特例(規程第七・第八)

①特例の対象物件(低廉な空家等の範囲)について、物件の価額(消費税を含まない価額)を800万円以下に引き



図表2 平成30年特例と令和6年特例の適用要件の比較

	特例の項目	平成30年特例	令和6年特例
売買・交換	対象物件 (低廉な空き家等)	物件の価額(消費税を含まない価額) 400万円以下	物件の価額(消費税を含まない価額) 800万円以下
元兵 大块	適用の相手方	売買の売主または交換の当事者	売買の売主・買主、または交換の当事者
	報酬の上限額	18万円の1.1倍	30万円の1.1倍
任代州	対象物件 (長期の空き家等)	※田された 」、	現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されておらず、 または将来にわたり供される見込みがない物件
賃貸借	適用の相手方	適用されない	賃貸借の貸主(借主には適用されない)
	報酬の上限額		貸主と借主の報酬を合計して1カ月分の賃料の2.2倍以内

上げました。

- ②特例適用の相手方については、売主だけではなく、買主 を含むものとしました。
- ③報酬額の上限を、30万円の1.1倍に引き上げました。

(2)賃貸借の特例(規程第四)

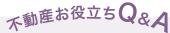
加えて、令和6年特例では、賃貸借に関し、新たに特例が設けられました。

- ①特例の対象物件は、長期の空き家等です。長期の空き家等とは、現に長期間にわたって居住の用、事業の用、その他の用途に供されておらず、または将来にわたり居住の用、事業の用、その他の用途に供される見込みがない宅地建物を指します。
- ②長期の空き家等の報酬額の上限を、貸主と借主の両方の報酬を合計して1カ月分の賃料の2.2倍としました。
- ③賃貸借に特例が適用される場合の特例適用の相手方

は、貸主に限られます。借主から受領する報酬は、特例は適用されません。借主である依頼者から受ける報酬の額は、賃料の1.1カ月分以内(居住用の場合は0.55カ月分以内。媒介の依頼を受けるに当たって借主の承諾を得ている場合を除く)が上限です。

まとめ

空き家は、移住、二地域居住、起業、コミュニティ活動等の場となりえる社会的資源です。マッチングの機会を拡大して空き家等の流通を促進し、それによって空き家が社会に害悪を及ぼす事態を防ぎ、空き家が有効に活用される社会を作出することは、宅建業者のみなさまの社会的な責任です。報酬規制の改正を契機にして、より積極的に空き家の流通促進にご尽力いただきたいと思います。





法律 相談

Vol.100

産事業者のた めの国際対 関



これまで、外国人が居住するための賃貸物件の仲介や管理を行ってきましたが、今般初めて、外国人が当事者となる売買を仲介することになりました。外国人が売主や買主になる売買について、わかりやすく説明している資料はないでしょうか。



国土交通省が作成し、公表している「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」(平成29年8月)があります(図表1)。外国人との取引に関与するにあたっての基礎知識が、わかりやすくまとめられています。

マニュアル作成の背景

わが国は国際化し、ボーダレス社会への進行はますます加速しています。これにともない、不動産業者には、単に日本人同士の円滑な取引への協力だけでなく、外国人の顧客に対する適切な対応も社会から求められます。

しかし、一般の不動産業者にとって、国際対応の知識や経験は多くありません。国際対応に慣れていない不動産業者において、手早く国際対応を行うための全体像の把握と基礎知識が必要です。そのような観点からみて、有益な資料が、国土交通省が平成29年8月に公表した「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」(以下「マニュアル」)です。

マニュアルの内容

1. 構成

マニュアルは、6つの節から構成されています。1節でマニュアル作成の趣旨を説明し、2節で売買取引業務、3節で外国人所有不動産の管理、4節で外国人による入居についてを解説、5節には外国人との取引に役立つ資料集、6節には不動産用語・表現の参考英訳集がまとめられています。

2. 売買取引業務

2節では、取引時における確認の 説明をしたうえで、不動産売買の手 順、媒介契約の締結、重要事項説明 および売買契約の締結、売買代金の 支払い・物件の引渡しについて記述 されています。

通常は日本人同士の取引を扱っ ている宅建業者が、国際対応が必要 な売買に関与する際には、特に税 金、外国為替、登記の問題について 慎重に進めなければなりません。そ のため、2節では、不動産の売買に 係る課税の概要と納税管理人の選 定の必要性、外国為替および外国貿 易法(外為法)が定める事後届出、 登記に係る手続きについて、比較的 くわしく解説がなされています。いず れも実際の取引にあたっては、税理 土や司法書士などの専門家に関与 してもらう必要がありますが、このマ ニュアルによって概要を知ることが できます。

3. 外国人所有不動産の管理

3節では、外国人が所有する不動 産の管理に係る業務を取り上げて います。このうち、外国人所有者向け 賃貸管理業務については、取引にお ける業務の各プロセスにあたっての 留意点を、また外国人所有者向け分 譲マンション管理業務に関しては、 管理費・修繕積立金の徴収対応、管 理組合対応、防災対応等にあたって の留意点などが、それぞれ説明され ています。

4. 外国人の賃貸物件への入居

4節では、外国人が賃貸物件に入 居するにあたっての留意点が示され ています。

外国人による不動産の賃借のプ ロセスも例示されており、これを顧 客に示しながら、入居に至るまでの 一連の流れについて、事前に理解を 得ておくことができるようになってい ます。

また、不動産の賃借を希望する外

国人に対する賃貸事業にあたっての 留意点が記載された資料として、「あ んしん賃貸支援事業と外国人の民 間賃貸住宅入居円滑化ガイドライ ン」(国土交通省)があり、そこには日 本で賃貸住宅を探す外国人との応 対方法や留意事項に加え、日本語、 英語、韓国語、中国語、スペイン語、 ポルトガル語の6カ国語で作成した 「入居申込書」「重要事項説明書」 「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸 住宅標準契約書」等の見本が掲載 されています。マニュアルでは、そこ に記載された留意事項について主 なものが抜粋されています。

5. 参考資料

5節には不動産事業者の事業活 動に資することを目的として、政府お よび業界団体が作成した資料集が 紹介されています。

6節は不動産用語・表現の参考英 訳集です。そのうちの一部を取り上 げて、図表にしました(図表2)。宅建 業者にも、英語力が必要な時代に なっています。

図表1 「不動産事業者のための 国際対応実務マニュアル」



出典:国土交通省(https://www.mlit.go.jp/common/001201742.pdf)

図表2 不動産用語・表現の参考英訳集の例

日本語	英 語	
明渡し	vacation / to vacate leased premises	
預り金	deposit / earnest money deposit	
売出価格	distribution price / asking price	
売主	seller	
解体	dismantling / demolition	
買付証明書	written offer	
買主	buyer	
解約	cancellation	
貸主負担	landlord's share of expenses	
借主負担	tenant's share of expenses	
監事	auditor / internal auditor	
管理 management		

出典:国土交诵省「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」より抜粋

author

山下·渡辺法律事務所

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。





税務 相談

Vol.57

贈与税の非課税制度の見直住宅取得等資金贈与に係る令和6年度税制改正:



いま戸建ての購入を考えており、父から購入資金を少し援助してもらう予定です。それにともない、「住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の非課税制度」の令和6(2024)年度税制改正による見直しについて教えてください。



非課税限度額が1,000万円とされる「質の高い住宅」(省エネ等住宅)の要件の見直しが行われたうえで、適用期限が令和8(2026)年12月31日まで延長されました。

1. 住宅取得等資金の 非課税制度の概要

その年の1月1日において一定の 要件を満たす個人が、父母または祖 父母等の直系尊属から自己の住宅 用家屋の新築、取得または一定の 増改築等の対価に充てるための金 銭(以下「住宅取得等資金」)の贈 与を受け、贈与を受けた年の翌年3 月15日までに住宅取得等資金の全 額を自己の居住用に供する一定の 家屋の取得等の対価に充て、同日ま でに自己の居住用に供した等の場 合は、贈与税の申告を要件に、住宅 取得等資金のうち一定額(「質の高 い住宅」は1,000万円、「一般住宅」 は500万円)に係る贈与税が非課 税とされます(租税特別措置法70 条の2)。

2. 適用要件

(1)対象となる受贈者

贈与を受けた時に日本国内に住 所を有する等の一定の個人で、住宅 取得等資金の贈与を受けた日の属 する年の1月1日時点で18歳以上で あって、贈与を受けた年の年分の所 得税に係る合計所得金額が2,000 万円以下(新築等をする住宅用の家 屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の 場合は、1,000万円以下)である者 (「特定受贈者」という)が対象です。

(2)住宅用家屋の要件

- ①日本国内にある家屋で、床面積が 40㎡以上240㎡以下であること。
- ②その家屋が、次のいずれかに該当 すること。
- イ.建築後使用されたことのない住 宅用の家屋
- ロ.建築後使用されたことのある住 宅用の家屋で、昭和57(1982)年 以降に建築されたもの
- ハ.建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることにつき、一定の書類により証明されたもの
- ニ.上記ロおよびハのいずれにも該当しない建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その住宅用の家屋の取得の日までに、同日以後その住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき、一定の申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、かつ、贈与を受けた翌年3月15日までにその耐震改

修によりその住宅用の家屋が耐 震基準に適合することとなったこ とにつき一定の証明書等により証 明がされたもの

③床面積の2分の1以上に相当する 部分が専ら居住の用に供される ものであること。

(3) 増改築等の要件

増改築等の工事に要した費用が 100万円以上で、居住用部分の工事 費が全体の工事費の2分の1以上 であること等が要件とされます。

3. 相続等により財産を取得した 個人が、相続等の開始前 7年以内(原則)に住宅取得等 資金の贈与を受けた場合の 住宅取得等資金に係る 相続税の取扱い

相続等により財産を取得した個人 が、相続等の開始前7年以内(経過 措置あり)に、その相続等に係る被 相続人等から住宅取得等資金の贈 与を受け、かつ特定受贈者に該当す る場合で、前述1.の適用を受けて贈 与税の課税価格に算入されなかっ た金額については、その被相続人 (贈与者)に係る相続税の計算上、 課税価格に加算されません(つまり、

贈与税が非課税とされた金額につ いては、相続税も非課税とされる)。

4. 令和6年度税制改正の概要

下記の見直しを行ったうえで、適 用期限が令和8(2026)年12月31 日まで延長されました。

(1) 非課税限度額が1,000万円と される「質の高い住宅」の見直し

非課税限度額を1,000万円とする 上乗せ措置の適用対象となる「質の 高い住宅」の要件について、その住宅 用家屋の新築または建築後使用され たことのない住宅用家屋の取得をす る場合は、原則、住宅用家屋の省エ ネ性能が断熱等性能等級5以上か つ一次エネルギー消費量等級6以 上(改正前: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)であることとされました。

ただし、令和6(2024)年1月1日 以後に、住宅取得等資金の贈与を 受けて住宅用家屋の新築または建 築後使用されたことのない住宅用家 屋の取得をする場合、その住宅用家 屋の省エネ性能が断熱等性能等級 4以上または一次エネルギー消費 量等級4以上であり、かつ、その住 宅用家屋が次の①または②のいず れかに該当するものであるときは、そ の住宅用家屋は「質の高い住宅」と みなされます。

- ①令和5(2023)年12月31日以前 に建築確認を受けているもの
- ②令和6(2024)年6月30日以前に 建築されたもの

上記の改正に伴い、令和6(2024) 年以降の「質の高い住宅」の要件は 図表のとおりとなります。

(2)適用時期

前記4.(1)の改正は、令和6 (2024)年1月1日以後に、贈与によ り取得する住宅取得等資金に係る 贈与税について適用されます。

(3)適用除外

平成21(2009)年分から令和5 (2023)年分までの贈与税の申告に おいて、「住宅取得等資金の贈与に係 る贈与税の非課税制度」の適用を受 けたことがある個人(その個人が非課 税制度の適用を受けて新築等をした 住宅用の家屋が一定の自然災害によ り滅失した場合で、一定の要件を満 たすときを除く)は、この非課税制度 の適用を受けることができません。

図表 令和6年以降の「質の高い住宅」の要件

住宅等の種類	要件
新築住宅	次のイ〜ハのいずれかに該当すること イ.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* ・令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅または令和6年6月30日までに建築された住宅は、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 ロ.耐震等級2以上または免震建築物 ハ.高齢者等配慮対策等級3以上
既存(中古)住宅・ 増改築	次のイ〜ハのいずれかに該当すること イ.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 ロ.耐震等級2以上または免震建築物 ハ.高齢者等配慮対策等級3以上

税理士法人 タクトコンサルティング

川崎 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。

不動産お役立ちQ&A



相続相談

Vol.40

小規模宅地の適用は使えるか同居していなくても



母が亡くなり、生前に住んでいた家を相続しました。同居親族か配偶者が相続すると居住用の小規模宅地等として相続税評価額が大幅に減額できるそうですが、父はすでに死亡しており、母は一人暮らしでした。これでは適用の余地はないのでしょうか?





通称「家なき子特例」と呼ばれるパターンで適用の可能性が残っています。詳しく見てみましょう。

特定居住用宅地等

小規模宅地等の特例とは、被相続 人の土地(借地権を含む)の相続税 評価額を最大で80%減額できる特 例です。特定居住用宅地等とは、その 土地が被相続人の居住用家屋の敷 地として使われていたものを言い、地 積330㎡までは相続税評価額を 80%減額できます。しかし、居住用で あればなんでもよいというわけでは なく、図表1のような条件があります。

相続した者が配偶者であれば、その時点で無条件に適用できます。配偶者でなければ「被相続人と一緒に住んでいた親族」「被相続人の持ち家に住んでいた生計一の親族(被相続人自身はそこに住んでいない)」が相続した場合に適用があります。相続時には老人ホーム等に移っていてその家に住んでいなくても適用可能ですが、相続開始直前において要介護認定等を受けている必要があります。ただし、老人ホーム等に移った後に、その家を貸付け等の別目的に使用したり、生計別

親族が居住したりすると、対象から外れるので注意が必要です。

ところで、相続があった場合によく 登場する規定に「空き家の譲渡所得 の特別控除」というものがあり、こち らにも「要介護認定等を受けて老人 ホーム等に入居」という論点がありま す。しかし、「小規模宅地等の特例」 は相続直前において認定を受けていればいいのに対し、「空き家の譲渡 所得の特別控除」は、老人ホーム等 に移る直前には認定を受けていなければなりません。一見同じ要件のよう に見えますが、判定時点が違うので 混同しないようにしましょう。

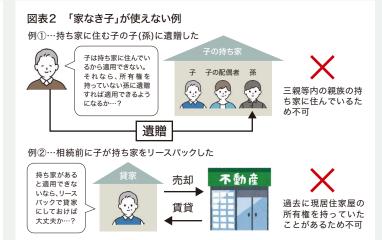
家なき子特例

配偶者でも同居親族でも生計一親族でもないが、特定居住用宅地等として小規模宅地等の特例を使える相続人を、税務の世界では「家なき子」と呼んでいます。細かい規定はいろいろありますが、一言でまとめると、相続人が「持ち家のない相続人」であるこ

相続

図表1 小規模宅地等の特例の条件

区分	相続した者	要件
	配偶者	無条件で適用可能
被相続人の居 住の用に供さ れていた土地	被相続人と同居していた親族	・相続開始直前から 申告期限まで居住 ・相続開始から申告期限 まで土地を所有
	家なき子	詳細は記事本文
被相続人の生	配偶者	無条件で適用可能
計一親族の居住の用に供されていた土地	生計一親族	・相続開始前から 申告期限まで居住 ・相続開始から申告期限 まで土地を所有



とを要件とすることから、いつしか「家なき子特例」と呼ばれるようになりました。詳細は次のようになります。

- ⑦居住制限納税義務者または非居 住制限納税義務者のうち、日本国 籍を有しない者でない
- 回被相続人に配偶者がいない
- ①相続開始の直前において、被相続 人の居住の用に供されていた家 屋に居住していた被相続人の相 続人がいない(相続放棄した者含む)
- ②相続開始前3年以内に日本国内にある取得者、取得者の配偶者、取得者の配偶者、取得者の配偶者、取得者の三親等内の親族または取得者と特別な関係のある一定の法人が所有する家屋(相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く)に居住したことがない
- 雨相続開始時に、取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時においても所有していたことがない
- ○その土地を相続開始時から申告

期限まで有している

一見すると複雑で難しそうな規定です。特に①の要件は専門家でなければ目にする機会もないような用語が出てきます。詳細を脇において簡単にまとめると、相続人や被相続人に、長い間日本に住んでいない外国人がいる場合等は、②の要件が検討事項に上がってきますが、相続人も被相続人も従前から日本に住んでいる日本人であれば、②は特に気にする必要はありません。②と◎は特に難しくはないでしょう。

① ② 示はなるべく平易な言葉でひとまとめにすると次のような意味になります。

「被相続人と同居していた相続人がいない状態で相続が発生し、その土地を相続した相続人は、相続開始3年前から本人の持ち家に住んでいない」。

ただし、次のような注釈がつきます。

- ・「同居していた相続人がいない」の 相続人は相続放棄者も含む
- ・「本人の持ち家」の本人にはその配

偶者、三親等内の親族、支配関係 にある法人を含む(日本国内の家に 限る)(図表2-例①)

・相続時に住んでいる家の所有権を 過去に持っていたことがある場合は 適用不可(図表2-例②)

「家なき子」という言葉が示すように、基本的には、持ち家に住んでいない相続人が相続した場合に適用が認められます。しかし、制度開始当初は図表2に示すような法の抜け道をついた適用が横行したため、現在のような要件が出来上がりました。適用の際には、相続時点で相続人が住んでいた家が、過去から相続時に至るまで誰のものであったかを確認するようにしましょう。

なお、「家なき子」というのはあくまで通称なので、親兄弟のように子ではない相続人でも要件さえ満たせば適用できます。また、相続人が持ち家を所有していても、自分は住まずに他人に住まわせている場合は適用することができます。要件がややこしい規定ですので、適用に際しては十分に検討してください。

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、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 ごジネス

Vol.77

入居率が上がれば「家賃」は上が退去がでたら再査定!



ここのところ、テレビなどで物価上昇が著しく報じられています。家賃が上がっているニュースを見たオーナーから「うちも家賃を上げられないか」という相



談がたびたび来るようになりました。当社としては、家賃を上げて募集することはできますが、決まらなかったときにお叱りを受けるのではないかと思い、二の足を踏んでいます。このような場合、どのように対処すればよいのでしょうか。



物価上昇には順序があります。資材が上昇、製品が上昇、安定化すれば賃金の上昇、そして最後に家賃の上昇となります。日本は長引いたデフレと、人口減少による需要の低下により、家賃が上がるという感覚を持っている人が少ないように感じます。

入居率が高いエリアでは、需要が供給よりも高いため、家賃を上げることは可能でしょう。ただ、入居率が低いエリアでは、供給が本来上がるべき家賃上昇を吸収してしまうため、難しい場合もあります。いずれにしても市場調整を見極め、現状の家賃査定をしっかり行うべきです。

市場調整を見極め、 現状を把握する

長引く「デフレ下での常識」では、家賃は毎年下落か、よくても現状維持でした。しかしそれは「人口が減っていく」「物件が供給過剰である」という前提のもとで成り立ってきました。現在のように物価上昇が大きい場合には、「4年間住んだ入居者が退去したから、2,000円下げて募集をしよう」というやり方には注意が必要です。賃貸住宅の需要が上がったり、景気が継続的によくなり賃金が上昇すれば、それに合わせて家賃が上がっていくことは、むしろ当然といえます。

また、最近では不動産価格が高騰 しており、物件を買いたくても買えな い人も出ているため、より一層、賃貸 住宅の需要は高くなるといえます。本 来、物価が3%上昇したとき、家賃も3%上がらなければ、オーナーが受け取る「実質家賃」が低下するわけですから、物価と同じ価値で家賃も上がるのが当然といえるのです。

家賃を下げて募集する マインドを取り払う

ある首都圏の中堅管理会社によれば、コロナ禍で94%程度だった入居率は、現在は98%台後半となり、状況は一転しました。こうなると、強気の家賃で募集しても入居者が決まるため、家賃を上げてもよいといえるでしょう。賃貸需要が高まっている要因として考えられるのは、人々の「都市部回帰」が一つの理由ですが、外国人労働者の入居の増加も挙げられるでしょう。外国人の入居は今後も増え続けていくため、都市

部を中心にますます賃貸入居率が 高まっていくエリアがあると考えられ るでしょう。

ただ、いくら近隣の家賃が上がっていると聞いても、管理会社の立場からすれば、「家賃を上げて募集しても、決まらなければ自分の責任になるから、上げたくない」というマインドが働いてしまうため、特段オーナーから指示がなければ数千円下げて募集するか、あるいは現状維持で募集するのがよいところでしょう。しかし、家賃をしっかり再査定しなければ、最後に述べますが、オーナーの資産価値を低下させることになってしまいます。

退去時には、再査定をする

手間はかかりますが、本来は退去 時に家賃を再査定すべきです。インフ レが強い市場では、物件を買えない 人たちが賃貸物件へと流れることも あるため、現在の市況をしっかりと認 識し、最新の相場をアップデートする ことが重要だといえます。家賃査定の ステップは下記のようになります。

- ①当該物件とライバル物件の選定
- ②お部屋の現状の平米単価を算出 する
- ③立地、駅からの距離、設備、築年数 などを項目として書き出す
- ④アイテムを一つずつ比較しながら 金額差を書き出す
- ⑤誤差を修正して、新しい平米単価

を設定する

⑥現在の家賃を修正する

入居率が高い状況下では、需給バランスが大幅に変わっている可能性があります。このようなエリアでは、常に市場家賃が変動していることもあります。極端なことをいえば、今月の家賃と来月の家賃が異なることも大いにあり得ます。その場合、頻繁に家賃査定をしなければ、オーナーは機会損失を起こしてしまうことになります。

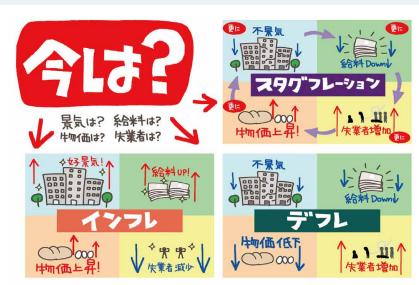
収益還元での価値を意識する

たとえば、賃貸住宅が6%で売買取引されている市場を想定してみましょう。家賃が1,000円上がった場合、1,000円×12カ月=12,000円と、年間で12,000円家賃が上がる

ことになります。多くの不動産物件は、収益還元法で考えられるため、 下記の公式「物件の価値=家賃/ 市場の利回り」に当てはめてみます。

12,000円 (家賃上昇) /6% (市場利回り) =200,000円 (価値の上昇分)

家賃が1,000円上昇したことで、取 引価格が20万円上がったということ になります。家賃を高める必要がある 理由は、「物件の資産価値を高める」 ということ。この関係をしっかりと理 解すれば、なぜ家賃を高める必要が あるのかがおわかりになるはずです。 最適な家賃設定をすることは、「オー ナーの機会損失を防ぐ」ということが わかったと思います。仮に、数年後に 売却を……と考えた場合、特に家賃 設定にシビアになるオーナーも増え るはずなので、管理会社としてしっか りと市場性を見極めて、最適な家賃 の提案を心がけるようにしましょう。



景気が後退するなかでインフレ(物価上昇)が同時進行する場合、物件を購入できない人たちが 賃貸物件へと流れることがある

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.33



非違行為(就業規則の懲戒処分事由に該当する行為)をした社員に対する減給の制裁(懲戒処分)として、「賃金月額の20%カットを3カ月間」実施しようと考えていますが、問題ありますでしょうか。





iswer

労働基準法91条では、減給の制裁について、懲戒処分の対象となる1つの非違行為(一事案)に対しては、平均賃金の1日分の半額まで。また、懲戒処分事案が複数ある場合でも、減給は一賃金支払期における賃金総額の10分の1までと規定しているため、賃金月額の20%カットを3カ月間行うことはできません。

懲戒処分の根拠(労契法15条)

労働契約法15条では、「使用者が 労働者を懲戒することができる場合において、当該懲戒が、当該懲戒が、当該懲戒が、当該懲戒が、当該懲戒が、当該懲戒が、当該懲戒が、当該懲戒の性質およる。 に係る労働者の行為の性質ない。 態様その他の事情に照欠き、社ないとして、社会の理的な理由を欠きれなのられなのを に相当であると認められなのとして、は、一次の懲戒は、無効とする」と使用体の でいることがら、原則として、具体的 にでいることが、には、類別とするためには、類別とするためには、類別等で懲戒の種別等で懲戒の種別とするだめには、類別等で懲戒の種別といい。 があります。

なお、懲戒の種類は法令等に反しない限り自由に定めることができ、訓戒、譴責、減給、出勤停止、降格、懲戒解雇などとなりますが、就業規則等に規定されていない処分を課すことはできません。

減給処分に関する規定 (労基法91条)

減給とは、労働者が受けるべき賃 金額から一定額を差し引くことをい いますが、労働基準法91条(制裁規 定の制限)では、「就業規則で、労働 者に対して減給の制裁を定める場合 においては、その減給は、1回の額が 平均賃金の1日分の半額を超え、総 額が一賃金支払期における賃金の 総額の10分の1を超えてはならな い」と規定しています。つまり、1つの 非違行為(一事案)に対し、「平均賃 金の1日分の半額まで」しか減給でき ないものとなります。また、二重処罰 が禁止されていることから、一事案に 対し平均賃金の半額を繰り返し減給 することはできません。なお、2つ以上 の非違行為がある場合に、それぞれ 平均賃金の1日分の半額ずつを減額 することは問題ありません。

さらに、「減額の総額が一賃金支 払期における賃金の総額の10分の 1以内」としていることから、非違行為が2つ以上(複数事案)ある場合でも10分の1を超えて減額することはできず、10分の1を超えて減額する必要がある場合は、超過分を次期以降の賃金から順次減額するものとなります。

ここでの「一賃金支払期における 賃金の総額」ですが、賃金支払期に 実際に支払われる賃金の総額をい います。よって、欠勤等により実際に 支払われる賃金の総額が少額となっ た場合には、その少額となった賃金 総額の10分の1以内ということにな ります。賃金の総額には時間外労働 等による割増賃金や各種手当など賃 金のすべてが含まれ、いわゆる手取 金額ではなく、税・保険料等を控除 する前の総支給額となります。

ちなみに国家公務員については、「減給は、1年以下の期間、その発令の日に受ける俸給の月額の5分の1以下に相当する額を、給与から減ずるものとする。この場合において、その減ずる額が現に受ける俸給の月額の5分の1に相当する額を超えるときは、当該額を給与から減少と対しることを対した報道を耳にすることとするといった報道を耳にすることとするといった報道を耳にすることとするといった報道を耳にすることは認められません。

賞与での減給

賞与から減給することがあるかも しれませんが、労基法上は賞与も賃 金であることから労基法91条の減 給の制裁規定が適用されます。よっ

図表 労働基準法91条関係通達

○ 出勤停止

就業規則に出勤停止およびその期間中の賃金を支払わない旨の定めがある場合、労働者がその出勤停止期間中の賃金を受けられないことは、出勤停止の当然の結果であって、法第91条の適用を受けない。

○ 制裁としての格下げによる賃金の低下

降格処分による賃金の低下は、職務の変更に伴う当然の結果であるから、法第91条の適用を受けない。

○ 昇給停止の制裁

就業規則に「懲戒処分を受けたものは昇給を行わない」という欠格条件を定める場合は、 法第91条の適用を受けない。

て、賞与から減額する場合も同様 に、一事案については平均賃金の1 日分の半額まで、総額については賞 与額の10分の1までとなります。

なお、出勤停止、降格、昇給停止な どの懲戒処分による賃金の控除、不 支給等については、労基法91条の規 定は適用されません(図表参照)。

平均賃金計算の留意点

平均賃金の具体的な計算方法は 割愛しますが、算出する際、「どこの3 カ月間を計算期間とするか」、つまり 「平均賃金を算定すべき事由の発生 した日(算定事由発生日)」がどこか、 という点で、実務上間違いが生じやす いので触れておきます。

多くの方が処分の対象となる非違 行為が発生した日を算定事由発生 日として理解されているようですが、 減給の制裁における平均賃金については、「減給の制裁の制裁の意思表示が 相手方に到達した日をもって、これ を算出すべき事由の発生した日とす る」と通達されているため、減給処分 通知書などを交付している場合は、 当該通知書を本人に交付した日が 算定事由発生日となります。なお、賃 金締切日がある場合は、当該交付日 の直前の賃金締切日が起算日とな り、当該賃金締切日以前3カ月間が 平均賃金の計算期間となります。

おわりに

前述のとおり、減給は労基法の規 定により制限されていることから、公 務員のように一定期間にわたっての 減給処分を課すことはできません。 よって、非違行為者に対する金銭的 なダメージはそれほど大きなもので はありませんが、遅刻・早退・欠勤が 発生する都度、不就労分の控除とは 別に、それぞれに平均賃金の半額を 減給するといった処分を課したり、 業務上の軽微なミスが発生するたび に平均賃金の半額を減給したりする ことは、罪と罰の均衡という観点から 望ましいとは言えず、懲戒権の濫用 (労契法15条違反)に該当するもの と思われますので、ご注意ください。

thor.

社会保険労務士法人 大野事務所代表社員

野田 好伸



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。

宅建士講座

宅建士試験合格のコツト

宅建業法

~免許の手続きと効力~

宅建業法は、免許制度の実施により業務の適正な運営と宅地建物の取引の公正を確保することを目的としています (宅建業法1条)。今回の学習内容は、免許制度に関する基本的な知識です。すでにご存じの内容かもしれませんが、もう一度基本に立ち返って、知識を再確認してください。

「免許制度」に関する重要ポイント

1 免許の種類

宅地建物取引業の免許には、都道府県知事免許と国土交通大臣免許とがありますが、両者の区別は、事務所の設置場所で決まります。

都道府県知事免許→1つの都道府県の区域内のみに事務所 国土交通大臣免許→2つ以上の都道府県の区域内に事務所

ここでいう「事務所」は、そこで宅建業を営んでいることが当然の前提となります。たとえば、本業が建設業の会社で、一部の支店のみで宅建業を営んでいる場合、建設業しか行っていない支店は宅建業法上の「事務所」ではありません。しかし、このような会社でも本店は、常に「事務所」として扱われます。



2 免許の効力

(1)場所的効力

免許の効力は、全国に及びます。知事免許であれ大臣免許であれ、日本全国で営業ができます。

(2)人的効力

個人の宅建業者が死亡したり、法人の宅建業者が合併で消滅した場合、それ以前の免許の効力は失効します。

免許は特定の人格を持つ業者自身に与えられるものなので、個人業者が死亡すれば免許は失効し、相続人が免許を相続することはできません。会社組織にしている業者が、合併によって消滅した場合も、同様に免許は失効し、合併後の会社が免許を承継することはできません。

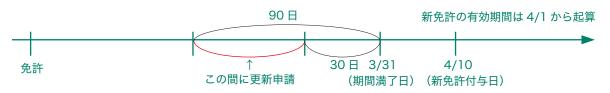
ただし、死亡または合併前に、業者が締結していた契約に基づく取引を終了させる範囲内では、相続人または合併会社も宅建業者とみなされます(有効期間の満了、廃業等の届出、免許取消しにより免許が失効し宅建業者でなくなった者も同様)。そうでないと、契約の後始末もできず、取引の相手方が迷惑を受けるからです。



3 免許の有効期間と更新

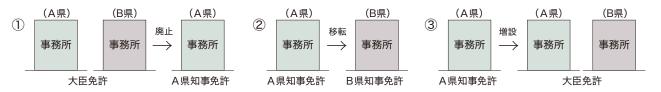
有効期間		5年
更新		有効期間満了の日の90日前から30日前までに免許の申請書 を提出

従前の免許の有効期間の満了日までに、更新申請についての処 分がなされないときは、その処分がなされるまで従前の免許は有効 です。この場合、免許の更新がなされたら、その新免許の有効期間 は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算されます。



4 免許換え

免許を受けた後に、事務所の増設・廃止・移転などがあり、免許を受けるべき者(免許権者)が変更になった場合は、 免許換えが必要となります。下図に示した3つのパターンがあります。事務所の設置場所と免許権者の関係さえわ かっていれば、容易に理解できるでしょう。



免許換えによる免許の有効期間は、新免許交付の日から5年です。

なお、免許換えの申請も、全く新規に免許を受ける場合と基本的には同じ手続きで行われます。

問題を解いてみよう!

- 宅地建物取引業者Aは、免許の更新を申請したが、免許権者である甲県知事の申請に対する処分がなさ Q1 れないまま、免許の有効期間が満了した。この場合、Aは、当該処分がなされるまで、宅地建物取引業を 営むことができない。(H29 問36)
- 宅地建物取引業者(甲県知事免許)は、乙県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案 Ω 2 内所において建物の売買の契約を締結し、又は契約の申込みを受ける場合、国土交通大臣に免許換 えの申請をしなければならない。(R2・12月 問 29)

こう考えよう!









Answer 1



【解説】

免許の更新を申請したのに、従前の免許の有効期間満了日までに 新免許が交付されない場合、新免許の処分があるまで従前の免 許の効力が持続します。

Answer 2



【解説】

乙県内に「事務所」を設置する場合は、大臣免許への免許換えが 必要ですが、「案内所」を設置するに過ぎない場合は、免許換えの 必要はありません。

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」という 言葉に隠された 動かない資産の特徴

「不動産」とはあまりになじみが 深く、聞き慣れた言葉ですが、外国 人には奇妙に映るそうです。中華 系の投資家向けに日本のマンショ ンを案内する際、営業社員が自社 名を「○×不動産(○×ぷー・とん・ ちー)」と紹介したところ、奇妙な顔 をされたそうです。中国語で不動 産は「房地产」と表記され、「家屋・ 土地・資産」といった意味になりま す。たとえば英語では「不動産」は 「Real Estate」となり、「現物・資産」 といった意味になるでしょうか。 「不動産」をそのまま「動かない・資 産」と直接に訳すことはできませ ん。確かに、よく考えてみると、資産 を「動く」か「動かない」かで分ける のは奇妙にも思えます。中国でも 家屋や土地について動かない点を 強調して分類することがないため、 冒頭のリアクションになったので しょう。

こうした歴史に詳しい方に聞い

てみると、日本は明治時代中期の 旧民法制定の際に参考にしたフランス民法の影響を受けているので はないか、とのことです。フランス語 で不動産は「Immobiliers」(動か ないもの)と表現されます。この言 葉をそのまま日本語に翻訳したの が「不動産」という言葉の由来だと 考えられています。

不動産がマネーや株などと違い、動かない財産であるがゆえに、ビジネスを進める上でとても大事なものがあります。それが地図です。本日は地図に関するテクノロジーについて紹介します。

地図テクノロジーの進化が 不動産ビジネスを変える

かつては物件の位置や周辺環境を把握するために、実際に現地を訪れて確認する必要がありました。ほんの10数年前までは、地図を片手に現場付近をうろうろした経験があるはずです。しかし、今ではインターネットの普及により、物件情報を手軽に検索できるようになりまし

た。Googleストリートビューを活用 すれば現地に行かずとも、土地や 建物の状態をかなり細かく理解で きるようになっています。

近年ではさまざまな地図技術の 発展により、より詳細で視覚的にわ かりやすい不動産情報の提供が可 能となっています。また、人工衛星 を利用して地球上の現在位置を正 確に特定するシステム「GPS」と、ス マートフォンが連動することで、で きることが飛躍的に増えています。 「GIS」では地理的データの収集と 管理、すなわち地図、衛星画像、統 計データなどを取り込み、データ ベースに保存し、収集したデータを 重ね合わせ、空間的な関係性を分 析することができます。また、分析 結果を地図上に表示し、わかりや すく可視化することができます。

GISは、都市計画、環境管理、防災、マーケティングなど、さまざまな分野で活用されています。たとえば、商圏分析や最適な店舗立地の選定、災害時の避難経路の策定などに役立てられています。そして、もちろん不動産ビジネスにもたくさん

の応用事例が生まれています。

たとえば、一部の不動産管理会 社においては、現場の保守員とオ フィスのオペレーターがGISアプリ を使って、管理物件のデータを地 図上で閲覧・更新しています。保守 員がスマホで物件の状況を報告す ると、その情報がリアルタイムで地 図上に反映され、オペレーターが すぐに確認できます。現場での操 作は画面をタップするだけなので、 不動産業務に詳しくない職員で も、現地の状況を的確に報告する ことができます。報告されたデータ はデジタル化されているため、社内 での共有や分析も容易です。この システムにより、現場とオフィス間 で情報共有がスムーズになり、物 件オーナーからの問い合わせにも 迅速に対応できるようになったと 好評のようです。

また、物件の修繕履歴や入居者の属性などのデータも蓄積されるので、効率的な物件管理やマーケティングにも役立てられます。すでに売買仲介や不動産開発で重要な物件の仕入れについても、アプリを使って最新の情報を簡単に共有する事例が生まれています。営業担当社員ごとに、どの担当エリアをどれくらい回ったか、どの道を歩いたかも記録できるため、漏れがなく統一された情報管理が可能になります。物件の仕入れ活動のた

めに、地場不動産会社の訪問履歴 を蓄積して、いつ誰がどんな活動 をしたかを地図に落とし込めば、エ リアの偏りや漏れを防ぐ効果も期 待できます。

このように、不動産ビジネスにおいてGISを活用することで、業務の効率化と顧客サービスの向上を実現することができます。

ビッグデータを解析し、 不動産情報を可視化する

(株)トーラスでは、登記簿デー タを活用したビッグデータ解析に より、不動産情報の可視化に取り 組んでいます。たとえば、地図上で 特定のエリアを指定することで、そ の範囲内にある不動産に設定され た抵当権をもつ金融機関の情報を データ化し、金融機関ごとに地図 上にプロットすることが可能になり ました。これにより、駅周辺や支店 の営業範囲など、ビジネスの実態 に合わせて登記簿データを活用で きるようになっています。また、GPS との連携により、不動産登記情報 の利用がより機動的になりました。 たとえば、金融機関の営業担当者 が街中で気になる物件を見つけた 際、その場でスマートフォンのSNS アプリ「LINE」を通じて登記情報 をすぐに取得することができます。 この迅速な情報確認により、ビジ

ネスチャンスを逃すことなく、すぐ に行動に移すことが可能となりま した。

不動産ビジネスにおいて、情報 は常に重要な役割を果たしてきま した。近年のデジタル化やAIの登 場により、扱うデータの量は飛躍的 に増加しています。このような膨大 なデータを効果的に活用すること が、ビジネスの成功に不可欠に なっています。しかし、専門的な知 識がない人にとって、生のデータを 直接扱うことは難しいかもしれませ ん。そこで重要になるのが、GISや 3Dマップを使ってデータを視覚的 に表現する方法です。これにより、 誰でもデータを直感的に理解し、 ビジネスに活かすことができるよう になります。

今後、3Dマッピング技術のさらなる進化と普及によって、不動産ビジネスはよりスピーディーに変革されるかもしれません。



TORUS

株式会社トーラス 代表取締役

木村 幹夫

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年に株式会社トーラス設立。登記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。



当連載について、偶数月は「進む!業界のIT化」、奇数月は「不動産トラブル事例と対処法」となります。



物件調査の ノウハウ

Vol.65

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ②

現地調査における 疑問に感じる力!

「不動産トラブルの原因は現地にある」などと言いますが、現地で疑問に感じなかった場合は、その後の役所調査で、疑問に感じなかった項目の調査を実施することはありません。ここにトラブルの原因があります。現地にて"何か変だ"と疑問に感じる能力を向上させることが大切です。本節では、いくつかの「現地で疑問に感じる方法」について述べます。

緑地協定への疑問

不動産調査の対象物件が所在する地域の周辺環境が、「画一化された大規模分譲地」や「区画整理地」の場合があります。そのようなときは、街路に面した住宅地の庭先に目をやり、植栽の種類がどの住宅でも同じ場合は、この辺りは「緑地に関する協定」が結ばれている地域で、植栽を無許可で伐採すると罰則があるのではないだろうか、と疑問に感じる必要があります。この場合は、役所の緑地担当の部署へ行き、都市緑地法に基づく協定などがないかどうかを調べます。

田んぼのそばにある 山林への疑問

山林に囲まれた丘陵地で、斜面地 に隣接する宅地の過去の地目が "田"などというときは、田んぼに山林 の倒木が倒れこみ、地中に倒木が埋 まっていることがあります。山林と田が接する環境の場合は、法務局調査において、過去の土地利用で、地目の中に"田"や"池"などがないかを確認します。ある場合は、**倒木が埋まっていて地中障害物にならないか**、と疑問に感じて、法務局調査をする必要があります。

擁壁上の ブロック塀への疑問

"丘陵地にある大規模分譲地"の場合、各宅地には擁壁が敷設されています。一般に、境界標の位置は擁壁の下に敷設されていますが、時折、設置場所が擁壁の上や中間の場合があります。一見するとブロック塀が境界線のように見えるため、境界標が設置されていても、見誤っていれば敷地利用面積が大幅に異なるかもしれない、と疑問に感じることが大切です。法務局で、地積測量図を取得して、現地と照合しながら、境界標の位置を探る必要があります。

旧河川の 移設工事への疑問

"区画整理地"などで近隣に河川等がある場合、昔は、河川の形状が曲がりくねっていたところを、洪水対策等で人工的に真っすぐにした可能性があるため、この付近の宅地は、今は宅地でも、昔は河川敷だったかもしれない、と疑問に感じる必要があります。河川が敷地の真下にあった場合は、"ミズミチ"が影響して、その上の住宅は湿気ることになります。このように河川が絡む区画整理地では、過去の土地利用の履歴を可能な限り調査する必要があります。

浸水被害実績への疑問

周辺の住宅のブロック塀や建物の 外壁に、横一線の茶色いシミがつい ていることがあります。このような場 合は、過去に、水害などで、泥水がそ のシミの線まで浸水した可能性が あります。役所へおもむき、浸水被害対策担当の部署で"過去の浸水被害実績"を調べます。

道路の変形への疑問

車両の通行の影響で前面道路の表面にたわみができ、波打ったようになっている場合があります。このような住宅地の周辺は軟弱地盤かもしれない、と疑問に感じることが大切です。近隣の公園などを観察して、ブロック塀や擁壁などが傾いている箇所はないか、現地調査をします。

液状化現象への疑問

建物周辺のコンクリートのタタキが波打っていたり、ブロック塀が縦に折れていたり、汚水桝が浮き上がっていることがあります。このような場合は、3.11地震などによる液状化現象によるものかもしれない、と疑問に感じることが大切です。売主の告知書を作成する際に、売主から「地震の影響はなかったか」などと、聞き取り調査をする必要があります。

土砂災害警戒区域への疑問

住宅を背にした山があり、宅地に 斜面が迫っていることがあります。隣 接地の住宅とがけの高さを比較して、 2階の窓の上辺あたりをはるかに超え ているがけ斜面がある場合、5mを超 えるがけに相当するため、急傾斜地の 危険個所、土砂災害警戒区域や特別 警戒区域内に入っているかもしれな い、と疑問に感じて、役所で調べる必要があります。また、がけ条例による建築制限は大丈夫だろうか、と疑問に感じることが大切です。

浄化槽排水許可への疑問

前面道路の**U字溝が壊れている** 場合は、浄化槽排水の許可が出ない かもしれない、と現地で疑問に感じることが大切です。下水道施設がまだ整備されていない地域で、個別浄化槽設備のある古屋付き土地を売買す

る場合は、浄化槽の排水流末施設が確保されていることが重要な鍵になります。前面道路のU字溝の一部が破損し、近隣の敷地に水があふれ出ていたり、U字溝に土砂が埋まっていて水が流れない、U字溝の先の河川では、水の流れがなく水たまり状態にあるなどの場合は、浄化槽の排水許可が出ない場合があります。このため、U字溝の破損がある場合は、浄化槽の排水許可が出ないかもしれないと、現地で疑問に感じることが大切です。これらのほか、ポイントも参照してください。

ポイント

初回の現地調査で の"疑問の感じ方" 36語録

現地調査において現況を疑問に感じる力をつけるため、右記の点に注意して観察してみましょう。

	現地の状態	疑問を感じる点
1	道路の形状が曲形	曲がった箇所に境界標は?
2	行き止まり道路	近所に人泣かせな者はいないか? 私道の同意書は?
3	車両通行の妨害物あり	敷地駐車場は利用できる?
4	道路がコンクリート舗装	掘削工事の許可は?
5	道路宅盤が変形している	周辺地盤は軟弱ではないか?
6	道路境界石あり	道路側への越境は?
7	側溝が大型	基準法上の道路に含まれる?
8	変形している敷地	曲がり角に境界標は?
9	敷地高低差が道路より低い	道路冠水は? 敷地越境は?
10	敷地と隣地との高低差が2mを超える	宅造法の許可は? がけ条例の許可は?
11	敷地境界標が明確	敷地越境は?
12	境界付近に擁壁がある	どちらの敷地内?
13	敷地地盤に沈下現象がある	周辺地盤は軟弱ではないか?
14	敷地に部分的な草枯れあり	土壌汚染の可能性は?
15	敷地にコンクリート片あり	廃材の捨て場所だった?
16	擁壁の再工事跡あり	擁壁の許認可は?
17	敷地に駐車場のようなタイヤ跡	使用契約は?
18	敷地の接道が2mに満たない	再建築は?
19	U字溝が土砂に埋もれている	浄化槽の許可は?
20	汚水枡が道路内	敷地内に取り出しは?
21	電柱が駐車場の予定地付近にある	移設費用は?
22	上空に電線がある	3階建て以上の建築に障害は?
23	雨樋が地面の少し上(空間)に設置してある	雨水排水が宅内処理?
24	止水栓が2つ	他人の配管?
25	浄化槽ポンプあり	動いている?
26	井戸ポンプあり	単独? 共同?
27	アンテナあり	ケーブルテレビは?
28	門塀に横一線のシミあり	過去に浸水被害は?
29	増築あり	許可、登録は?
30	外壁・基礎に亀裂あり	構造的欠陥?
31	雨漏り跡あり	補修工事は?
32	床が自重で沈む	シロアリは?
33	建物が隣地に接近	防火•準防火?
34	地下車庫あり	許可は?
35	隣接のがけが5mを超える	過去に土砂災害は? 急傾斜危険箇所は?
36	周辺に嫌悪施設あり	臭気・騒音・振動は?

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

令和8年度4万社達成を目指します!

新入会員名簿=

一 [令和6年6月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 RHC
	札幌市	株式会社 Ezo Development Commission
	札幌市	株式会社 ケイズ不動産
	苫小牧市	株式会社 コスモフレーミング
	札幌市	株式会社 トップセンス
	小樽市	株式会社 Happiness Home
	札幌市	株式会社 三吉企画
	札幌市	和風星光 株式会社
青森県	むつ市	合同会社 フェニックス企画
	青森市	株式会社 ココカラ
岩手県	盛岡市	アベニュー東北 株式会社
	紫波郡	すずらん不動産
宮城県	仙台市	株式会社 SUNエイチ不動産
	石巻市	有限会社 フクシマ設計
	岩沼市	有限会社 芙蓉興産
	宮城郡	株式会社 まるいち
	富谷市	株式会社 リライト
茨城県	つくばみらい市	子田 株式会社
//\/94/IK	神栖市	株式会社 Sweet Room
	水戸市	株式会社 マアイナリー
群馬県	太田市	共栄商事 株式会社
TKEN+D	伊勢崎市	共木岡争 株式云社 モデスト不動産 株式会社
埼玉県		株式会社 FGranz
坦工宗	川越市	王子建装 株式会社
	川口市	大力建装 株式云在 株式会社 OVER NEXT
	さいたま市	株式会社 清河
	川口市 蕨市	株式芸社 海河 KMアシスト 合同会社
	川口市	株式会社 新誠
	所沢市	助六地所 株式会社
	さいたま市	スズキ地所 株式会社
	さいたま市	株式会社空彩不動産
	川口市	株式会社 泰平
	所沢市	株式会社 タイヘイ
	さいたま市	TMコーポレーシレーション 株式会社
	志木市	フィエルテ 株式会社
	川口市	株式会社 MeMe
	越谷市	ユメホーム 株式会社
	川口市	株式会社 ユメヤ
-	所沢市	株式会社 ラフテル
千葉県	千葉市	株式会社 アーバンミライ
	茂原市	くろねこホームズ 株式会社
	柏市	株式会社 ケラトジャパン
	木更津市	株式会社 connect
	千葉市	ちばの木建築舎
	柏市	ブラウド 株式会社
東京都	豊島区	Asnet 株式会社
	豊島区	東屋株式会社
	大田区	株式会社 アセットマネジメントホールディングス
	新宿区	株式会社 Affection Mutuelle
	世田谷区	
		株式会社 HMS Property Co.
	港区	AR 株式会社
	港区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社
	港区 渋谷区 渋谷区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区 中央区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木
	港区 渋谷区 渋谷区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区 中央区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 オフィス鈴木 株式会社 グッドセレクト
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区 サ央区 北区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清滑 株式会社 オフィス鈴木 オパ会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区 地区 地区 港区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 オフィス鈴木 株式会社 グッドセレクト
	港区 法谷区 法谷区 法谷区 北区 土区 土区 土里区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 オフィス鈴木 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グローバルコーポレーション 株式会社 グローバルコーポレーション
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区 地区 地区 港区 目黒区 中央区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 オフィス鈴木 オ クッドセレクト 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット
	港区 渋谷区 渋谷区 光谷区 北区 地区 港区 电黑区 中央区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 オフィス鈴木 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グローバルコーポレーション 株式会社 グローバルコーポレーション
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区 中央区 北区 港区 目黒区 中央民 以	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グローバルローボレーション 株式会社 小大連架設計事務所 株式会社 コスクション
	港区 渋谷区 渋谷区 中央区 北区 港区 申央区 北区 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グローバルコーボレーション 株式会社 コネクション コントラスト 株式会社
	港区 渋谷区 渋谷区 渋谷区 地区区 港区 日東 中央区 北区 港里 区 日東 中央区 杉並区 下東 区 下東	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 オフィス鈴木 満選 株式会社 オフィス鈴木 満選 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グローバルコーボレーション 株式会社 フネクション コントラスト 株式会社 ちくら不動産
	港区 法谷区 法谷区 地名谷区 中央区 北区 港黑区 中央区 杉並区 杉並区 港区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グローバルコーボレーション 株式会社 コネクション コントラスト 株式会社 株式会社 さくら不動産 株式会社 ヴンライズリアルエステート
	港区 渋谷区 渋谷区 中央区 港馬区 日黒区 中央県 区 杉並区 港域区 杉並区 港域区 杉並区 港域区 新宿区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社
	港区 法合区 法合区 法合区 法合区 法合 医 电 电 医 电 电 医 电 里 医 医 电 里 医 医 医 医 医 医 医	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グローバルコーポレーション 株式会社 コネクション コントラスト 株式会社 株式会社 ごそうション コントラスト 株式会社 株式会社 プンアルエステート サンワエステート 株式会社 GCC 株式会社 GCC
	港区 法合区 法合区 法合区 法合 区 地名 区 电电弧 医 电电弧 医 电弧 医 电弧 医 医 电弧 医 医 医 医 医 医	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グラウドアセット 株式会社 グラウドアセット 株式会社 ブスナ連楽設計事務所 株式会社 ブスクション コントラスト 株式会社 株式会社 ブスクション コントラスト 株式会社 株式会社 ブスクジョン プントラスト 株式会社 株式会社 ヴくら不動産 株式会社 ヴくら不動産 株式会社 GCC 株式会社 GWO 株式会社 GWO
	港区 法合区 法合区 法合义区 法人 化 医人 化 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医 医	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社
	港区 渋谷区 渋谷区 中央区 北区 港区 目無区 杉並区 港區 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グリーノリルコーポレーション 株式会社 リ大建築設計事務所 株式会社 リ大建築設計事務所 株式会社 コネクション コントラスト 株式会社 株式会社 さくら不動産 株式会社 さくら不動産 株式会社 GCC 株式会社 GCC 株式会社 GWO 株式会社 GWO
	港区 渋谷区 渋谷区 大中央区 北区 建 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東 東	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グローバルコーボレーション 株式会社 リン達楽設計事務所 株式会社 リンドラスト 株式会社 サンライズリアルエステート サンワエステート 株式会社 株式会社 GCC 株式会社 GCC 株式会社 GCC 株式会社 ジューバウレット
	港区 渋谷区 渋谷区 中央区 北区 港区 目無区 杉並区 港區 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区 港區区	AR 株式会社 エーツーリアルエステート 株式会社 株式会社 SAホーム N. Group 株式会社 株式会社 オフィス鈴木 清澄 株式会社 株式会社 グッドセレクト 株式会社 グリーバルコーボレーション 株式会社 リ大建築設計事務所 株式会社 リ大建築設計事務所 株式会社 コネクション コントラスト 株式会社 株式会社 さくら不動産 株式会社 さくら不動産 株式会社 GCC 株式会社 GCC 株式会社 GWO 株式会社 GWO 株式会社 場不動産事務所

	市区町村	商号名称
	中央区	株式会社 帝国リアルエステート
	千代田区	株式会社 東安商事
	八王子市	株式会社 東京総合財産管理
	新宿区	東陽 株式会社
	港区	トキノアライアンス 株式会社
	千代田区	株式会社 トップスタジアム
	豊島区	豊川商事 株式会社
	千代田区	株式会社 トライアイズ
	立川市	株式会社 トライム
	目黒区	株式会社 ドルフィン
	千代田区	株式会社 ニューゲート・コンサルティング
	武蔵野市	株式会社 ノッポデザイン
	板橋区	株式会社 Park Origin
	江東区	百悦メディカルヘルス 株式会社
	中央区	株式会社 日和
	青梅市	株式会社 風神
	江東区	不動産東京 株式会社
	世田谷区	株式会社 BlavStyle
	港区	フランクエステート 株式会社
	豊島区	Property Brain
	目黒区	株式会社 ベルエージェント
	港区	株式会社 未来グローバルインク
	中央区	ミライプロパティ 株式会社
	港区	メイブンスティード 株式会社
	中央区	mon ciel 株式会社
	三鷹市	ゆめゆめ 株式会社
	練馬区	リアル・スター・コラボレーション 株式会社
	中野区	合同会社 RE. Dowl
	新宿区	合同会社 RiriM
	中央区	YKS建設 株式会社
	大田区	合同会社 WAG SPACE
	足立区	合同会社 わたし
	世田谷区	株式会社 ワンビシャス
神奈川県	横浜市	合同会社 INVAPL
	横浜市	株式会社 グッドワン・リアルティ
	藤沢市	株式会社 湘南ライヴ
45353153	藤沢市	Liam enterprise 株式会社
新潟県	新潟市	株式会社海華亭
	新潟市	株式会社 crutch
ring. Lub	新潟市	株式会社 早建
富山県	高岡市	デベロップ 株式会社 合同会社 MITUKERU
石川県 福井県	金沢市三方郡	合同会社 ニューマインド・マップ
長野県	上田市	株式会社 グラティア
及到水		TATUAL DODATA
	松木市	大心 株式会社
岐島垣	松本市	大心 株式会社
岐阜県	岐阜市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社
静岡県	岐阜市 静岡市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社
	岐阜市 静岡市 名古屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property
静岡県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売
静岡県	岐阜市 静岡市 名古屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property
静岡県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋市 名古屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 株式会社 グッドプラン
静岡県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グッドプラン 桜通企画 合同会社
静岡県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グッドプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社
静岡県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 ドカス
静岡県愛知県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋屋市 名古屋屋庫市 名古屋庫市 名古屋市	トータルコンサルタントジャ/(ン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 ド式会社 リ property おきな不動産販売 株式会社 グッドプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 株式会社 HOKI 株式会社 ライズ
静岡県愛知県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋屋市 名古屋屋庫市 名古屋屋庫市 名古屋市 名古屋市	トータルコンサルタントジャ/Cン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 ド式会社 ドボス会社 ウッドプラン 校通企画 合同会社 日善 株式会社 ゲード HOKI 株式会社 サイズ 株式会社 ライズ 株式会社 三協企画
静岡県愛知県	岐阜市 静岡市 名古屋市 名古屋屋市 名古屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋市 名古内屋市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 ドボス会社 ドボス会社 グッドブラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 HOKI 株式会社 HOKI 株式会社 三路企画 雲楽 株式会社
静岡県愛知県	岐阜市 静岡市 名古市 名古屋屋屋 屋 屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋屋	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 ドス会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グットプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 HOKI 株式会社 ライズ 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 株式会社 グラーティア 株式会社 Clasino 株式会社 KELLY
静岡県愛知県	岐阜市市 名古 日本	トータルコンサルタントシャ/
静岡県愛知県	岐阜市市 名古居 居市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 がきな不動産販売 株式会社 グッドブラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 HOKI 株式会社 ライズ 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 グラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 Clasino 株式会社 CJエンターテインメント TRUSTY 株式会社
静岡県愛知県	岐阜 阿 市市 市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 グッドプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 グッドプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 ライズ 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 パラーティア 株式会社 ピロまino 株式会社 ピコンターティンメント TRUSTY 株式会社 こ、エアックグローバルサービス 株式会社 ニテックグローバルサービス 株式会社
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜 市市 名古 日本 市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 例がドプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 株式会社 HOKI 株式会社 HOKI 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 株式会社 グラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 Clasino 株式会社 KELLY 株式会社 CJエンターティンメント TRUSTY 株式会社 ニデックグローパルサービス 株式会社 株式会社
静岡県愛知県	岐阜阿 居市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グッドブラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 株式会社 日の区は 株式会社 ライズ 株式会社 ライズ 株式会社 グラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 パンターティンメント TRUSTY 株式会社 にはいり 大田の子のアインメント TRUSTY 株式会社 大式会社 パウジー 株式会社 パウジー
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜	トータルコンサルタントパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 様式会社 様式会社 株式会社 株式会社 外ボステン 受適企画 合同会社 日前 株式会社 サッドブラン 桜通企画 合同会社 日前 株式会社 サイズ 株式会社 ライズ 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 がラーティア 株式会社 にはらい
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜阿康 中市市 名古居 中市 市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グットブラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 株式会社 HOKI 株式会社 HOKI 株式会社 三路企画 雲楽 株式会社 がラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 Clasino 株式会社 CLasino 株式会社 CJエンターテインメント TRUSTY 株式会社 エーデックグローバルサービス 株式会社 株式会社 いるか都市開発 HR 株式会社
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜 阿	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グッドブラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 HOKI 株式会社 三筋企画 雲楽 株式会社 三筋企画 雲楽 株式会社 に国家の他 株式会社 グラーティア 株式会社 CJエンターティンメント TRUSTY 株式会社 ニデックグローバルサービス 株式会社 株式会社 バウジー 株式会社 いつジー 株式会社 いつジー 株式会社 エーブランニング 株式会社 SMBホームズ 株式会社
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜 市市名古 中 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市 市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 例ッドプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 株式会社 HOKI 株式会社 HOKI 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 株式会社 グラーティア 株式会社 CJコンターティンメント TRUSTY 株式会社 ニデックグローパルサービス 株式会社 株式会社 バウジー 株式会社 いるか都市開発 HR 株式会社 エーブランニング 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 メバ会社 株式会社 メバ会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜 阿 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在 在	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 水式会社 がってかって
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜 阿屋 医	トータルコンサルタントパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 株式会社 外ボステン 受適企画 合同会社 日前 株式会社 ランドブラン 桜通企画 合同会社 日前 株式会社 ライズ 株式会社 ライズ 株式会社 ライズ 株式会社 グラーティア 株式会社 にるsino 株式会社 KELLY 株式会社 CJエンターテインメント TRUSTY 株式会社 こグラン・インメント TRUSTY 株式会社 アウジー・パレサービス 株式会社 パウジー株式会社 いるか都市開発 HR 株式会社 MPM 株式会社 MPM 株式会社 MPM 株式会社 MPM 株式会社 プロリアーク
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	峻阜 阿屋 中市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グッドブラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 株式会社 HOKI 株式会社 三届企画 雲楽 株式会社 株式会社 グラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 Clasino 株式会社 KELLY 株式会社 CJエンターテインメント TRUSTY 株式会社 エデックグローバルサービス 株式会社 株式会社 いるか都市開発 日用 株式会社 いるか都市開発 日用 株式会社 エーブランニング 株式会社 エーブランニング 株式会社 株式会社 メースス 株式会社 株式会社 ボス会社 株式会社 ボス会社 株式会社 ボス会社 株式会社 ボス会社 がコリアーク 株式会社 ゲロリアーク 株式会社 ゲロリアーク
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	岐阜 网 医 中市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 property おきな不動産販売 株式会社 グッドプラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 HOKI 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 三協企画 雲楽 株式会社 において はいます はいます はいます はいます はいます はいます にいます はいます はいます はいます はいます はいます はいます はいます は
静岡県 愛知県 滋賀県 京都府	峻阜 阿屋 中市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市市	トータルコンサルタントジャパン 株式会社 INDEX技研 株式会社 株式会社 I property おきな不動産販売 株式会社 グッドブラン 桜通企画 合同会社 日善 株式会社 株式会社 HOKI 株式会社 三届企画 雲楽 株式会社 株式会社 グラーティア 株式会社 グラーティア 株式会社 Clasino 株式会社 KELLY 株式会社 CJエンターテインメント TRUSTY 株式会社 エデックグローバルサービス 株式会社 株式会社 いるか都市開発 日用 株式会社 いるか都市開発 日用 株式会社 エーブランニング 株式会社 エーブランニング 株式会社 株式会社 メースス 株式会社 株式会社 ボス会社 株式会社 ボス会社 株式会社 ボス会社 株式会社 ボス会社 がコリアーク 株式会社 ゲロリアーク 株式会社 ゲロリアーク

都道府県	市区町村	商号名称
	枚方市	株式会社 コーストエステート
	枚方市	こころみ不動産 株式会社
	枚方市	シースタイル 株式会社
	大阪市	株式会社 シードエイト
	大阪市	株式会社 ジェット大阪
	大阪市	株式会社 CHENE
	堺市	スイート 株式会社
	大阪市	株式会社 ゼットワン
	大阪市	株式会社 SOLARE
	大阪市	大星不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 TIME TRUST
	高槻市	知名グループ 株式会社
	大阪市	株式会社 ディーコーポレーション
	東大阪市	TPP一FIT不動産
	大阪市	株式会社 ナガトモ不動産
	堺市	株式会社 ネクストワン
	和泉市	ノアテック関西 株式会社
	大阪市	ViNa 株式会社
	守口市	株式会社 藤家
	大阪市	Fruition 株式会社
	大阪市	Full Coverage 株式会社
	大阪市	株式会社 悠斗
	大阪市	雄都市開発 株式会社
	大阪市	四ツ木ハウス 株式会社
	大阪市	株式会社 ReThank
兵庫県	姫路市	株式会社 8c
	明石市	株式会社 住建プラン
	神戸市	直井商事 株式会社
	西宮市	株式会社 Presia
	神戸市	MYソリューション 合同会社
	伊丹市	株式会社 Revent
和歌山県	和歌山市	株式会社 innvSAITO
тивищих	西牟婁郡	さかうえ不動産
	和歌山市	さち産業 株式会社
	橋本市	セレクトホーム
島根県	出雲市	株式会社 寿建設工業
岡山県	岡山市	株式会社 BULL
	玉野市	まど不動産
	井原市	三宅不動産
広島県	東広島市	株式会社 アスト不動産
	広島市	アセットメリー 合同会社
	広島市	一般社団法人 福祉キャリアセンター
山口県	下関市	合同会社 ハレ
ЩЦЖ		結ま~るハウス
/+ m =	山陽小野田市	
徳島県	板野郡	AFRO GANG 株式会社
	板野郡	ソーシャルファイナンス 株式会社
	徳島市	トモ不動産
	小松島市	ホームマネージメント
	吉野川市	合同会社 みま
香川県	高松市	株式会社 鵜川
	高松市	S-TOWNS
	高松市	株式会社 きさらぎ
愛媛県		株式会社 えざき商事
多坡宗	松山市	
	松山市	株式会社 Taylor&Co.
福岡県	福岡市	R.E.C. 采巧
	福岡市	クリント不動産
	遠賀郡	有限会社 寺子屋
	北九州市	HARE NOCHI HARE 不動産
	北九州市	株式会社 ベリッシモ
	福岡市	株式会社 モリタ総合企画
長崎県	雲仙市	株式会社 亜細亜商店
	佐世保市	株式会社 small village
熊本県	熊本市	株式会社 PLUMPLAN
711. T-21C	熊本市	株式会社 Long Japan
	熊本市	株式会社 ワイドフロンテージ
大分県	大分市	株式会社 Office I Plan
	大分市	有限会社 藤﨑建築デザインオフィス
宮崎県	宮崎市	株式会社 TCM
鹿児島県	鹿児島市	呼客屋 合同会社
沖縄県	那覇市	株式会社 TOKINO
	名護市	日本総合産業 株式会社
	宜野湾市	株式会社 ReShimA
	浦添市	株式会社 OneRevo

6月末正会員: 36,306 従たる事務所: 4,244

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。

NEVS 不動産情報 ニュースファイル



国交省・市場動向調査

既存住宅販売量指数・3月 前月までの連続増が一転 全体は5.4%の減少

国土交通省によると、3月の「既存住宅販売量指数(試験運用)」は、戸建て住宅とマンションの合計(季節調整値、以下同じ)が前月比5.4%減の119.3で、前月までの7カ月連続増から一転、減少となった。30㎡未満のマンションを除いた合計指数は109.6(同5.8%減)。戸建て住宅は116.1(同7.2%減)、マンション全体は123.4(同4.7%減)、30㎡未満を除いたマンションは102.1(同5.7%減)。

また、3月分の法人取引量指数は、前月比6.0%減の242.3で、前月の増加から再び減少へ転じた。戸建て住宅とマンション(区分所有)を合わせた住宅合計は同4.6%減の266.9。内訳は、戸建て住宅が312.0(同4.8%減)、マンションが227.4(同4.4%減)、非住宅が198.6(同9.1%減)で、いずれも前月の増加から反転減となった。

経産省

LPガス商慣行是正へ 改正省令施行、指針等も刷新

経済産業省は7月2日、LPガスの商慣行是正へ向けた 改正省令を施行した。LPガス料金に他設備の費用等を上 乗せする業界慣行を抑止するため、4月2日に公布した省 令。今回の施行と併せて、同省は関連するガイドライン等 も改正している。

課題となっているのは、賃貸住宅へのLPガス契約にお

いて、LPガス事業者が配管や設備機器等を無償設置・貸与し、その費用を消費者の支払う料金に上乗せするという商慣行。LPガス事業者の過大な営業費用を、消費者に選択の余地なく負担させる行為であると共に、賃貸オーナーや不動産会社がそうした利益供与を求めるケースも指摘されている。

そこで今回の改正省令では、(1)過大な営業行為の制限、(2)LPガス料金等の情報提供、(3)三部料金制の徹底(設備費用の外出し表示・計上禁止)——の3項目を柱として、必要に応じて罰則規定も設け、LPガス商慣行の是正を図っている。(1)、(2)は今回施行されているが、(3)については比較的長く猶予期間を設けており、公布から1年後の25年4月2日に施行する。

具体的には、(1)でLPガス事業者による不動産・建設 関係者への「正常な商慣習を超えた利益供与」の禁止を 明記。LPガス事業者の切り替えを制限するような、条件付 き契約の締結等も禁止する。また、(2)として入居希望者 へのLPガス料金の事前提示を努力義務化しており、LPガ ス事業者だけでなく、オーナーや不動産仲介・管理会社等 も必要に応じて対応が求められる。

(3)については、基本料金、従量料金、設備料金という「三部料金制」の徹底を求めるもの。エアコンやWi-Fi機器といったLPガス消費と無関係な設備費用等は、LPガス料金への計上を禁止する。賃貸住宅向けLPガス料金においては、ガス器具等の消費設備費用も計上禁止とした。既存の契約については、設備費用の計上自体は引き続き認められるものの、LPガス料金の内訳表示を詳細化し、「三部料金」とは別費用であることの明示を求めると共に、新たな措置に基づく新規契約への移行が努力義務となる。

(『住宅新報』2024年7月9日号より抜粋・編集)

※同改正省令における宅建業者の対応については、次号連載「不動産トラブル事例と対処法」vol.29にて紹介します。

information

€ 協会からのお知らせ

災害義援金

「令和6年能登半島地震」災害義援金を新潟県へ贈呈

令和6年6月21日(金)、本会の中村裕昌理事長と新潟県本部の髙木剛俊本部長、正木幹夫副本部長が新潟県庁を訪れ、花角英世新潟県知事に「令和6年能登半島地震」の義援金目録を贈呈しました。この災害義援金は、被災された方々の生活再建と地域の復興を支援するために、全国の会員および地方本部から寄せられたもので、石川県や富山県にも贈りました。

花角県知事からは「行政の支援策に義援金も加われば、復旧も進むと思います」と感謝の言葉をいただきました。今もなお不便を強いられている方々の生活が、1日も早く元に戻るよう、心よりお祈り申し上げます。



贈呈式の様子



新潟県庁の職員から被害の状況をうかがう一行



左から:正木副本部長、中村理事長、花角新潟県知事、髙木本部長

功労者表彰

令和5年度住宅関係功労者表彰において1名が受賞

令和6年7月1日(月)、ホテルルポール麹町にて、(一社)日本住宅協会主催による「令和5年度住宅関係功労者表彰」が行われました。全日本不動産協会からは、住生活の安定、住水準の向上等に対し、多年にわたる功績があったとして、吉本博京都府本部参与が受賞されました。



吉本博 全日本不動産協会京都府本部参与

information

● 協会からのお知らせ

大臣表彰

令和6年国土交通大臣表彰で4名が受賞

令和6年7月10日(水)、国土交通省にて「令和6年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰」が行われました。全日本不動産協会、不動産保証協会からは、多年にわたり宅地建物取引業に精励するとともに関係団体の役員として業界の発展に寄与したとして、4名の方々が受賞されました。



左から:田中惠三 全日本不動産協会埼玉県本部常務理事、伊折一夫 全日本不動産協会常務理事、 萩原幸二 全日本不動産協会常務理事、大鎌博 全日本不動産協会東京都本部副本部長



斉藤鉄夫 国土交通大臣



会場の様子

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/



月刊不動産 2024年8月号 令和6年8月15日発行





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」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















https://rabbynet.zennichi.or.jp/ スマホの場合は、ここからアクセスしてね!▶