

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE



[巻頭特集1]

令和7年度
税制改正大綱

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！
- 会員の皆様・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。

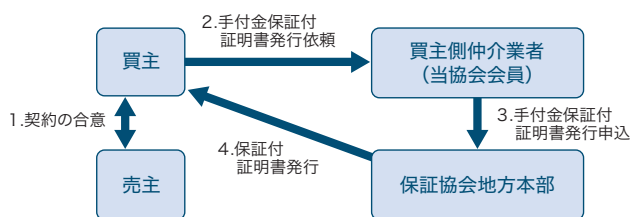
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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9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	7件	39,052,462円
認証	4社	4件	9,720,000円
保留	1社	1件	
否決	2社	2件	
令和6年度認証累計	33社	35件	102,222,444円



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

検索

一般保証制度の他、法定研修会、弁済業務、各種保全制度など、保証協会の各種情報が掲載されております。



COVER PHOTO

全日富山会館（富山県富山市）

富山県本部は昭和40年(1965)に高岡市に設立され、平成9年(1997)に富山市に移転しました。市の中心部に位置する3階建ての当会館では、毎月「不動産無料相談会」を開催。会員や消費者向けの事業活動をはじめ、各行政機関と連携して県内の空き家対策問題などに取り組み、地域への貢献を目指しています。

<http://toyama.zennichi.or.jp/>



06 - 巻頭特集1

令和7年度 税制改正大綱

住宅・不動産関連と所得税の主な改正項目

— 賃上げと投資が牽引する成長型経済へ移行し
更に発展させるための税制 —

02 - 保証のお知らせ

[特別レポート]

04 - 新年賀詞交歓会

[巻頭特集2]

10 - 大阪・関西万博の歩き方①

夢洲へのアクセス方法・
万博チケット購入編

12 - [不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

私道の自動車通行可否の説明義務
弁護士 渡辺 晋

14 - [不動産お役立ちQ&A] <税務相談>

個人が、借地権と底地の交換を行う場合の、
所得税の交換特例と3,000万円控除の適用
税理士 山崎 信義

16 - [不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

土砂崩れがあった土地は相続税を減額できる？
税理士 飯田 隆一

18 - [不動産お役立ちQ&A] <賃貸管理ビジネス>

自社メディアにおけるマーケティングの視点②
みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

20 - [不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

フリーランス新法の概要(前編)
特定社会保険労務士 野田 好伸

22 - [宅建士講座] <宅建士試験合格のコツ>

法令上の制限 国土利用計画法①
資格試験受験指導講師 植杉 伸介

24 - [連載] <進む! 業界のIT化>

横行する投資詐欺と「データ」に秘められた潜在力
株式会社トラス 木村 幹夫

26 - [連載] <物件調査のノウハウ>

宅建業者が行うべき現地調査方法基準とは!
不動産コンサルタント 津村 重行

28 - 新入会員名簿

29 - 地方本部の動き

30 - 協会からのお知らせ

31 - NEWS FILE

特別リポート SPECIAL REPORT

令和7年

新年賀詞交歓会

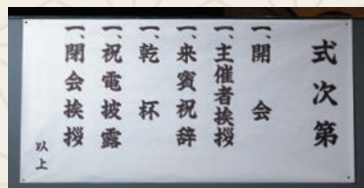
公益社団法人全日本不動産協会、公益社団法人不動産保証協会、一般社団法人全国不動産協会（TRA）は、令和7年1月15日（水）、東京都本部と合同で、令和7年新年賀詞交歓会を開催しました。



[日時] 令和7年1月15日（水）

17:30より

[場所] ホテルニューオータニ「芙蓉の間」



中村裕昌 全日・保証理事長 TRA会長



吉井章 国土交通大臣政務官



小池百合子 東京都知事



野田聖子 全日本不動産政策推進議員連盟会長

令和7年新年賀詞交歓会が、1月15日（水）、ホテルニューオータニにて17時半より始まりました。

中村裕昌全日・保証理事長 TRA会長は、開会にあたり「今年は阪神淡路大震災から30年の年。大地震の教訓を生かして、当協会でも防災・減災に取り組んでいきたい」と述べたうえで、「昨年末に発表された税制改正大綱では、当協会から要望していた各種不動産税制にかかる特例措置が延長されることとなった。また市況に目を向けると、昨年、都心部の新築マンションの平均価格は1億1,000万円を超え、上昇の一途をたどっている。一方で、空き家の総数は全国で900万戸と増加に歯止めがきかない状況である。しかし視点を変えれば、この状況は、これまで続けてきたスクラップ＆ビルドから、既存住宅の有効活用のフェーズに大きく舵を切るチャンスだといえる。当協会では、オールジャパンの強みを生かし、全国どこからでも相談ができる空き家相談ネットワークを立ち上げ、今年度

から運用を開始する。さらに、4月13日より開幕する大阪・関西万博において、当協会は、大阪ヘルスケアパビリオンのスペシャルパートナーとして協賛を行い、未来のまちづくりやウェルビーイングな住まいのあり方、そして少子高齢化社会において宅建業者が果たすべき役割など、公益性の高い研究成果を発表する。引き続き、令和8年度に向けて4万社の会員増加を図り、本年も会員の皆様とともに力を尽くしてまいりたい」と挨拶しました。

次に、吉井章国土交通大臣政務官が壇上に立ち、「令和7年度税制改正においては、住宅ローン減税の子育て支援特例の延長など、主要な税制措置が認められた。また、昨年6月には『不動産業による空き家対策促進プログラム』を公表。皆様方とともに、空き家等流通推進に向けた総合的な取り組みを力強く進めていく」と話しました。

続いて、菅義偉自由民主党副総裁が登壇し、その後、野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長が「空き家



菅義偉 自由民主党副総裁



宇田川聡史 東京都議会議員



坂本哲志 自由民主党国会対策委員長



井上信治 自由民主党東京都支部連合会会長



斉藤鉄夫 公明党代表



川松真一朗 不動産政策研究会会長



岩沙弘道 不動産団体連合会会長



片山さつき 参議院議員自民党議員



自民党の国会議員の方々



友好団体の方々



坂本久 全国宅地建物取引業協会連合会会長



坊雅勝 全日・保証副理事長 TRA副会長

政策にはさまざまな役所がかかわってくるので、国交省にはそのハブ機能をしっかり果たしていただきたい。不動産業の皆様が現場で汗をかいて積み上げてきた政策を、国民1人ひとりの幸につなげていけるよう、一緒にがんばっていければと願っている」と力強く語りました。

挨拶が一段落すると、坂本久全国宅地建物取引業協会連合会会長による乾杯の音頭で盛大に宴が始まりました。

そして会が佳境に差しかった頃、小池百合子東京都知事が駆け付け「空き家政策はもとより、住宅の強靱化等さまざまな施策を展開していきたい。具体的には『断熱』。窓やドア、壁の断熱をすることによって、電気代・ガス

代などが節約できる。また、東京のCO2の排出は約7割が住宅・建築物由来であるため、住宅対策は非常に重要。ぜひ皆様方から、住宅を借りる方・買う方に理解を促していただければ」と話しました。

会場には、坂本哲志自由民主党国会対策委員長、斉藤鉄夫公明党代表、宇田川聡史東京都議会議員など多くの国会議員、都議会議員が新年のお祝いに訪れたほか、浅尾慶一郎環境大臣などたくさんの方々から祝電をいただき、盛大な拍手が起こりました。

最後に、坊雅勝全日・保証副理事長 TRA副会長の三本締めにより、令和7年新年賀詞交歓会は盛況裏に幕を閉じました。

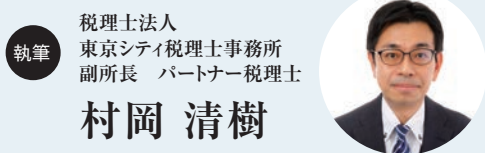
令和7年度 税制改正大綱

住宅・不動産関連と所得税の主な改正項目

— 賃上げと投資が牽引する成長型経済へ移行し更に発展させるための税制 —

令和7年度の税制改正大綱が、昨年12月に閣議決定されました。今回の大綱では、物価の上昇に伴う実質的な税負担の増加への対応や、持続的な経済成長を促進するための投資促進などが基本的な考え方として謳われています。不動産関連税制においては、前回の改正でも言及されていた子育て支援税制の延長が盛り込まれました。ここでは、これら不動産に関わる税制や、報道をにぎわせた「年取の壁」に関わる改正を解説します。

(注)今回の改正大綱は野党の合意を得る前に与党内のみの決定によって公表されたものです。その上で「協議は今後も継続」とされているため、今後の協議次第では大綱の内容が一部変更・追加される可能性がある点につきご注意ください。



執筆
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）、『不動産業実務の手引 別巻』（大成出版社）など。

住宅ローン控除

延長
所得税

■子育て特例の1年延長

一定の要件を満たす特例対象個人の住宅ローン控除については、令和7年1月1日から令和7年12月31日までに入居した場合に限り、令和5年度水準の控除限度額を適用することとします(図表1)。

なお、特例対象個人とは、次のいずれかに該当する個人をいいます。

- ①年齢39歳以下で配偶者を有する者
- ②年齢が39歳以下の配偶者を有する者
- ③18歳以下の扶養親族を有する者

図表1 令和7年以降入居の場合の控除限度額

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

※夫婦のいずれかが40歳未満もしくは19歳未満の扶養親族を有する者

■床面積要件の緩和対象

床面積要件を40㎡以上に緩和する措置について、従来は令和6年12月31日までに建築確認を受けたものに限定されていましたが、改正により、認定住宅・ZEH水準省エ

ネ住宅・省エネ基準適合住宅の新築等の場合には、令和7年12月31日までに建築確認を受けていれば適用が可能になりました。

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

◇ポイント◇

子育て特例の延長については、令和6年度税制改正大綱の時点で言及されていましたが、今回の大綱で1年間延長することが明記されました。認定住宅等に限定した床面積要件緩和も同様に1年延長したため、建築確認は令和7年中に行われていればよいことになります。適用対象などの条件は従前と変更ありません。

子育て対応リフォームに係る 税額控除

延長
所得税

■子育て特例の1年延長

一定の要件を満たす子育て対応リフォームをして、令和7年1月1日から令和7年12月31日までに入居した場合は、一定の金額が所得税額から控除されます。

■控除金額

子育て対応リフォームについて定められた標準的な工事費用相当額(250万円が限度)の10%相当額です。

◇ポイント◇

住宅ローン控除と同様に、子育て対応リフォームに係

る所得税の減額措置も1年間延長されます。なお、どのような工事が子育て対応リフォームに該当するかは**図表2**を参照してください。

一定の法人に対する土地等の譲渡所得の特例の廃止	廃止 所得税・法人税
-------------------------	---------------

■譲渡先の法人：帰還・移住等環境整備推進法人

■廃止される特例

①優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例

②特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除

■廃止時期：令和7年3月31日をもって廃止されます。

◇ポイント◇

帰還・移住等環境整備推進法人とは、福島復興再生特別措置法に規定する一定の法人をいいます。優遇措置が設けられていたのですが、適用実績に乏しく、今後も適用される見込みがないことから優遇措置廃止となりました。なお、「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」および「特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の1,500万円特別控除」の両

制度自体が廃止されたわけではないので注意してください。

期限が延長された各種特例	延長 贈与税・登録免許税・不動産取得税
--------------	------------------------

次に、内容はそのまま、期限だけが延長された特例を列挙します。

①直系尊属からの結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税

令和9年3月31日まで延長されます。

②相続に係る所有権の移転登記等に係る登録免許税の免税措置

令和9年3月31日まで延長されます。

③宅地建物取引業者が一定のリフォームをして再販する場合の不動産取得税の軽減

令和9年3月31日まで延長されます。

子育て世帯の生命保険料控除の拡充	拡充 所得税
------------------	-----------

■適用対象

年齢が22歳以下の扶養親族を有する居住者の生命保険

図表2 子育てリフォーム工事と費用

標準的な工事費用相当額				
子育てリフォーム工事内容			1単位あたり金額	単位
住宅内における子どもの事故を防止するための工事	柱壁等の出隅等の衝突防止に資する構造に改良する工事		11,000円	当該工事の箇所数
	床仕上げ材を子どもの転倒による事故の防止に資する構造のものに改良する工事	衝撃緩和型畳床への交換	8,300円	当該工事の施工面積(㎡)
		クッションフロアへの交換	7,000円	当該工事の施工面積(㎡)
	転落防止のための手すりの設置工事	バルコニーへの設置	13,500円	当該手すりの長さ(㎡)
		2階以上の窓への設置	20,300円	当該手すりの本数(本)
		廊下または階段への設置	36,300円	当該手すりの長さ(㎡)
	指はさみ事故防止に資する構造のドアに交換する工事		104,500円	当該控除の箇所数
	チャイルドフェンスを取り付ける工事	造作工事	115,000円	当該控除の箇所数
		既製品の取り付け	15,000円	当該控除の箇所数
	乳幼児の感電事故防止に資するものに取り替える工事	シャッター付きコンセント	4,000円	当該控除の箇所数
乳児の手が届かない高さへの移設		7,100円	当該控除の箇所数	
対面式キッチンへの交換工事			1,477,200円	当該控除の箇所数
開口部の防犯性を高める工事	玄関ドアの交換		396,500円	当該控除の箇所数
	サッシおよびガラスの交換		57,400円	当該開口部の面積
	面格子の設置		55,400円	当該工事の箇所数
収納設備を増設する工事			163,900円	当該収納設備の水平投影面積(㎡)
防音性を高める工事	窓の工事		52,400円	当該窓の面積(㎡)
	界壁の工事		17,400円	当該工事の施行面積(㎡)
	界床の工事		39,900円	当該工事の施行面積(㎡)
以下の間取り変更工事 ・子ども部屋の増設 ・水回りの近接 ・子どもを見守りやすい間取りへの変更	A 間仕切壁の設置または解体のみを行う工事		159,400円	当該工事の箇所数
	B 間仕切壁の設置または解体以外の修繕または模様替を伴う工事		26,800円	当該工事の施工面積(㎡)
	Bと併せて行う調理室の位置を変更する工事		1,346,900円	—
	Bと併せて行う浴室の位置を変更する工事		971,100円	—
	Bと併せて行う便所の位置を変更する工事		402,100円	—
	Bと併せて行う洗面所の位置を変更する工事		481,200円	—

出典：国交省資料「子育て対応改修に係る所得税額の特別控除」をもとに作成

料控除額を引き上げます。

■生命保険料控除限度額

一般生命保険料控除については図表3のとおりとされます。

■適用時期：令和8年分の所得税から適用されます。

◇ポイント◇

子育て支援税制拡充の一環として、生命保険料控除も拡充されることになりました。対象となるのは「一般の新生命保険料」であり、最大で2万円控除枠が増えます。ただし、「介護・医療保険」や「個人年金保険」は従前と同じです。また、これらすべての生命保険を合わせた控除額合計の限度額も12万円のまま据え置きです。

図表3 令和8年の新生命保険料控除

年間の新生命保険料	控除額
3万円以下	新生命保険料の全額
3万円超6万円以下	新生命保険料×1/2+1万5,000円
6万円超12万円以下	新生命保険料×1/4+3万円
12万円超	一律6万円

就労する大学生等のいる世帯 の負担緩和措置

新設

所得税・住民税

■概要

一定の要件に該当する親族等を有する居住者の所得から一定額を控除します。

■親族要件

次の全ての要件に該当する親族等をいいます。

①その居住者の配偶者ではないこと

図表4 特定親族特別控除

所得税の控除額	
親族等の合計所得金額	控除額
58万円超85万円以下	63万円
85万円超90万円以下	61万円
90万円超95万円以下	51万円
95万円超100万円以下	41万円
100万円超105万円以下	31万円
105万円超110万円以下	21万円
110万円超115万円以下	11万円
115万円超120万円以下	6万円
120万円超123万円以下	3万円

住民税の控除額	
親族等の合計所得金額	控除額
58万円超95万円以下	45万円
95万円超100万円以下	41万円
100万円超105万円以下	31万円
105万円超110万円以下	21万円
110万円超115万円以下	11万円
115万円超120万円以下	6万円
120万円超123万円以下	3万円

②その居住者の青色事業専従者等ではないこと

③年齢が19歳以上22歳以下であること

④合計所得金額が123万円以下であること

⑤控除対象扶養親族ではないこと

■控除額：その親族等の合計所得金額に応じて図表4のとおりとします。

■適用年度：所得税は令和7年分以後、住民税は令和8年分以後から適用されます。

◇ポイント◇

後述する「年収の壁」税制にも関わることですが、扶養親族には所得要件があるため、労働時間を一定以下に抑えるいわゆる「働き控え」とでも言うべき選択肢を取る方が多く存在します。しかし、労働力不足が深刻化する現代においては、この「働き控え」を是正することが求められており、税制面におけるアプローチとして、新しい所得控除「特定親族特別控除(仮称)」が設けられました。これは、大学生等がパート・アルバイトで年間150万円を超える給料を稼いでも直ちに63万円の扶養控除から外すのではなく、段階的に所得控除を小さくしていくことを意味します。この新しい控除の導入後、所得税で親の扶養控除額が0円になるのは、子である大学生等の年間給与が188万円を超えてからになります。

「103万円から123万円へ」 年収の壁の緩和措置

拡充

所得税・住民税

■基礎控除

所得税の基礎控除額の上限を58万円に引き上げた上で、各年の合計所得金額に応じて図表5のように基礎控除額が^{ていげん}通減されます。

なお、住民税の基礎控除については変更ありません。

■給与所得控除

給与所得控除の下限額を65万円に引き上げます。

■適用年度

所得税については令和7年分以後、住民税については令和8年分以後から適用されます。

◇ポイント◇

大綱が発表されるより前から、税負担を増加させない範

図表5 所得税の基礎控除額

合計所得金額	基礎控除額
2,350万円以下	58万円
2,350万円超2,400万円以下	48万円
2,400万円超2,450万円以下	32万円
2,450万円超2,500万円以下	16万円

困で働ける年収額、いわゆる「年収の壁(103万円の壁とも)」は今年度税制改正の最大論点の一つでした。本稿執筆時点(1月初旬)において、未だ与野党で完全な合意がなされていないため流動的な部分はあるものの、新しい壁は123万円でいったん落ち着きそうです。

税制における年収の壁は「基礎控除48万円+給与所得控除55万円=103万円」として設定されています。ある人物がこの金額を超えて給料を稼ぐとその人物に所得税が発生するようになり、さらにその人物を扶養に入れていた人の税負担も増加してしまいます。

今回の大綱では、新しい年収の壁を123万円とし、その内訳を「基礎控除+10万円」「給与所得控除+10万円」としました。この内、基礎控除は所得が2,350万円以下の全ての人が対象なので、単純に10万円×所得税率分だけ減税効果があります。

一方、給与所得控除は給与額に応じて段階的に設定されています。詳細はまだ明らかになっていませんが、仮に給与所得控除の計算構造は変えないまま最低額を65万円とするのなら、効果があるのは給与収入が190万円以下の場合に限ります。また、財源確保の観点から住民税の基礎控除は据え置きにされています(図表6参照)。

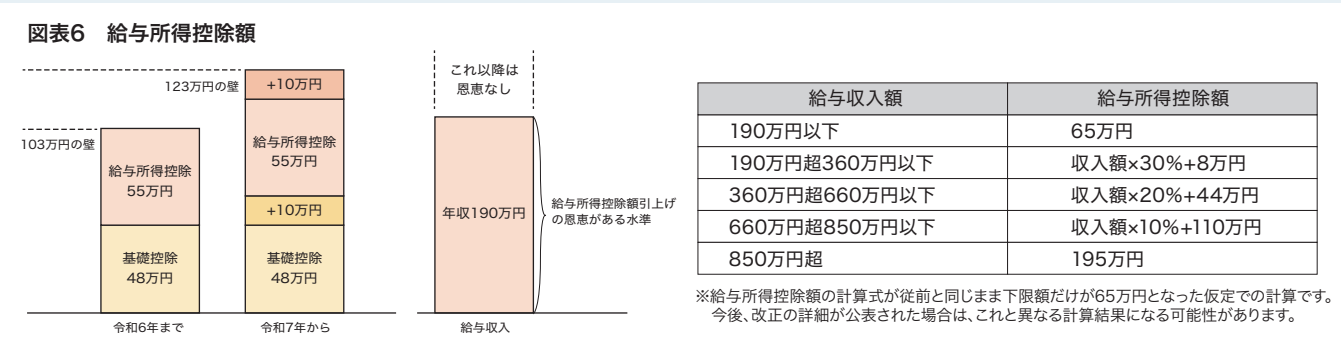
基礎控除額の引上げに伴う
各種人的控除の調整

拡充
所得税・住民税

■概要

所得税の基礎控除の引上げに伴い、次に掲げる所得要件が緩和されます。

- ①同一生計配偶者
合計所得金額が58万円以下に引き上げられます。
- ②扶養親族
合計所得金額が58万円以下に引き上げられます。
- ③ひとり親控除
生計を一にする子の総所得金額等が58万円以下に引き上げられます。



④勤労学生控除
合計所得金額が85万円以下に引き上げられます。

■適用年度

所得税については令和7年分以後、住民税については令和8年分以後から適用されます。

◇ポイント◇

年収の壁の改正に伴い、扶養親族等の各種所得控除の所得要件も10万円引き上げられます。「6. 就労する大学生等のいる世帯の負担緩和措置」でも少し触れましたが、これを大学生(勤労学生)に当てはめると、大学生は給与収入が150万円まででしたら、本人は「150万円-65万円(給与所得控除)-27万円(勤労学生控除)-58万円(基礎控除)=0円」で所得税0円、親は子が「150万円-65万円=85万円≤85万円」なので63万円の扶養控除が維持されます。

防衛特別法人税の導入

新設
法人税

■概要

各事業年度の所得に対する法人税が課される法人は、新たに防衛特別法人税(仮称)が課されます。

■課税標準

各事業年度の法人税額に一定の調整計算を施したものから基礎控除額を控除した額

■基礎控除額：年額500万円

■税率：課税標準額×4%

■適用年度

令和8年4月1日以後開始する事業年度から適用されます。

◇ポイント◇

以前より「防衛増税」という言葉が時折報道されていましたが、その一環として導入される新しい税金です。利益を上げて法人税が課される法人は、その法人税額の4%相当額をさらに納付することになります。なお、防衛特別税は所得税についても議論されていましたが、今大綱では結論が送りになっています。

n e w s

explain

大阪・関西万博の歩き方①

夢洲へのアクセス方法・万博チケット購入編

いよいよ2カ月後に迫った2025年日本国際博覧会（以下「大阪・関西万博」）。4月13日から10月13日までの半年間、「いのち輝く未来社会のデザイン」のテーマのもと、世界各国からさまざまな最新技術が集結し、未来の世界が繰り広げられます。

ここでは、未来体験へのファーストステップとして、会場となる夢洲へのアクセス方法やチケットの種類・購入方法など、万博を楽しむための基本情報をご案内します。



提供：2025年日本国際博覧会協会

大阪・関西万博は、四方を海に囲まれた世界初の「海の万博」である。会場となる「夢洲」は、大阪市の最西端に位置する約390 haの人工島で、1970年代に埋め立てが開始された。大阪・関西万博では、約155ha（東京ドーム約33個分）を敷地として利用。世界約160の国や地域のパビリオンが華やかに立ち並ぶ。

基本のアクセス方法は「鉄道」と「バス」

海に浮かぶ夢洲へ渡るには交通手段が限られます。主な交通機関は鉄道とバスで、自家用車等で会場へ乗り入れることはできません。それぞれのアクセス方法等は次のとおりです（図表1）。

■「鉄道」利用の場合＜東ゲート＞

今年1月19日に開業したOsaka Metro中央線「夢洲

駅」が最寄り駅となります。たとえば新幹線を利用する場合は「新大阪駅」からOsaka Metro御堂筋線で「本町駅」へ向かい「本町駅」でOsaka Metro中央線に乗り換えます。

■「バス」利用の場合＜西ゲート＞

駅シャトルバス、空港バス、高速バスなどがあります。

「駅シャトルバス」は、大阪市内など10拠点※1から運行を予定。鉄道と比べて乗り換えが少なく、会場まで座って移動できますが（一部を除く）、事前予約※2が必要となります。空路を利用する場合は、関西国際空港・大阪国際空港から会場（夢洲）へ直行する「空港バス」が利用可能。また、関東、中部、北陸、近畿、中国、四国などから「高速バス」も出ています。

※1 桜島、新大阪、大阪（北：うめきた）、大阪（南：マルビル）、なんば、天王寺、中之島、上本町、堺・堺東、尼崎。

※2 桜島駅シャトルバス以外は全便事前予約制。桜島駅シャトルバスは朝の混雑時間帯（午前8時～10時台）に事前決済した場合に優先乗車可。

■「自家用車」利用の場合＜西ゲート＞

夢洲には駐車場がありません※3。そのため自家用車で向かう場合は、舞洲・尼崎・堺にある「万博P&R（パークアンドライド）駐車場」に駐車します（事前予約制・有料）。そこから駐車場予約者とその同乗者に限り利用できる「P&Rシャトルバス」に乗り、夢洲へ直行することができます。

※3 障がい者用駐車場については会場（東ゲート側）に隣接。

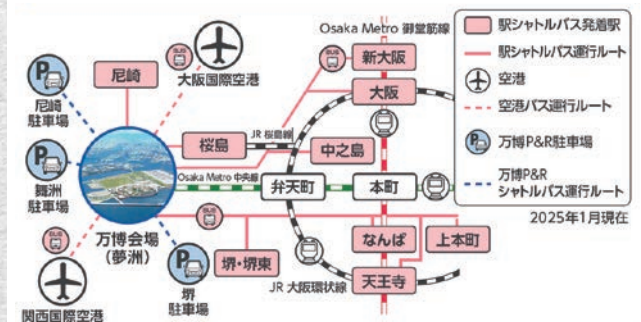
■「船舶」利用の場合＜西ゲート＞

大阪市内中心部、淀川・十三、堺旧港、神戸港・神戸空港、淡路島などから旅客船を利用して夢洲まで来場できるようになる予定です。旅客船を利用する場合、夢洲北岸に設置された浮桟橋に着桟しますので「船シャトルバス」に乗り換え、「夢洲第1交通ターミナル」まで行くことができます。

■その他のアクセス方法

上記以外の交通手段としては、①タクシー（夢洲第1交通ターミナルにて乗降）、②自動二輪車（舞洲に駐車場があり、会場まではP&Rシャトルバスを利用＜予約等のルールは自

図表1 鉄道とバスのアクセスMAP



出所：（公社）2025年日本国際博覧会協会から提供

家用車と同様))、③自転車(会場隣接の自転車駐車場を利用(事前予約制・有料))などがあります。詳細は「万博交通インフォメーション」をご覧ください。

前売限定チケットも複数あり！
チケット購入と万博ID登録

大阪・関西万博の入場チケットは電子チケットです※4。
チケット購入後は来場日時予約を忘れずに行いましょう。

①まずは「万博ID」を登録

チケット購入の際に必要なのがwebサイトでの「万博ID」登録です。万博IDとは、万博で提供されるさまざまなサービスにログインする際に使える共通ID。当会が出展参加する「大阪ヘルスケアパビリオン」をはじめ、各パビリオンの入館予約やイベントの予約、前述した駐車場の事前予約の際にも必要になります。

②チケット／引換券を購入

会期中に販売するチケットは ①一日券、②平日券、③17時から入場可能な夜間券、④複数回入場できる通期パス、⑤夏パスの5種類ありますが、前売限定で販売しているチケットがおすすめです(図表2太枠内)。購入は大

阪・関西万博公式サイトのほか、コンビニや旅行代理店等でも可能。すでに行く日が決まっている場合は、日時を指定して購入するとスムーズに入場できます※5。

※4 紙に印刷した二次元コードを持参して入場することもできます。
※5 来場日の予約は、来場希望日の6カ月前からできます(9月1日来場希望の場合は、3月1日から予約可能)。

開幕前に万博を体感！
バーチャル大阪パビリオン

万博開幕に先駆け、1月15日にオープンした「バーチャル大阪パビリオン」の全日ブースでは、仮装空間での展示を通して、未来の住環境や都市生活に触れることができます。参加方法は、1.スマホにバーチャルライブ配信アプリ「REALITY(リアリティ)」をインストール 2.自分のアバターを作成 3.「バーチャル大阪パビリオン」ワールドにアクセス 4.全日の展示ブースを訪問 の4ステップ。ぜひアクセスし、ひと足早く万博の世界観を体感してください。

今回は、当会がスペシャルパートナーとして出展参加する「大阪ヘルスケアパビリオン」の概要や全日ブースの展示内容についてご紹介します。

(注) 当記事は2024年12月時点の情報を基に作成しています。最新情報は大阪・関西万博公式サイト等をご確認ください。

図表2 大阪・関西万博の主な券種と料金(大人料金)

券種	購入期間	入場可能期間	料金(税込)
一日券	会期中	いつでも1回	7,500円
平日券		「平日」の午前11時以降に1回	6,000円
夜間券		「17時以降」1回	3,700円
通期パス	～10/3	4/13～10/3まで、毎日11時以降	30,000円
夏パス	～8/31まで	7/13～8/31まで、毎日11時以降	12,000円
早割一日券	4/12まで	いつでも1回	6,700円
開幕券	〃	4/13～4/26まで1回	4,000円
前期券	〃	4/13～7/18まで1回	5,000円
特別割引券	～10/13まで	障がい者手帳等の所持者と同伴者1名がいつでも1回	3,700円

※ 1度に14枚まで購入可能 ※ 原則として2025年2月時点で購入可能な券種のみ記載 ※ 特定の券種については販売期間の途中でであっても販売終了する場合あり
出所: 大阪・関西万博公式サイト「EXPO 2025 Visitors」より抜粋・編集(2024年12月時点の情報)

「大阪・関西万博」基本情報

- 名称: 2025年日本国際博覧会(略称 大阪・関西万博)
- 会期: 4月13日～10月13日(184日間)
- 時間: 09:00～22:00
- 会場: 夢洲(大阪市此花区)
- 参加国・地域: 約160
- テーマ: いのち輝く未来社会のデザイン
- コンセプト: 未来社会の実験場

■大阪・関西万博公式サイト

<https://www.expo2025.or.jp/>

■チケット購入、万博ID登録

<https://www.expo2025.or.jp/tickets-index/information/>

■バーチャル大阪パビリオン(REALITY)

<https://reality.app/>

■万博交通インフォメーション

<https://www.transport.expo2025.or.jp/>





法律 相談

Vol.106

私道の自動車通行可否の説明義務



Question

自宅を建築するために土地を購入しました。売買契約前、仲介会社から「土地は公道には面していないけれど私道（2項道路）に面しており、私道所有者が自動車通行を認めた承諾書がある」と説明を受けていました。しかし、決済後、承諾書は私道所有者に無断で作成されたもので、私道を自動車で通行することはできないことが判明しました。仲介会社に損害賠償を請求できるでしょうか。



Answer

仲介会社が、自動車の通行を承諾した書面について、私道所有者に無断で作成されたものであることを知り、または知り得た場合には、仲介会社に対して、損害賠償を請求することができます。

建築基準法42条2項所定の道路

建物は、敷地が道路に2m以上接していなければ、建築をすることができません（建築基準法43条1項本文）。このことを接道要件（または接道義務）といいます。もっとも、古くから建物が建ち並んでいる既存市街地では、道路は、その多くが4m未満の道路です。そのため建築基準法は、現実的な規制市街地の状況との均衡に配慮し、「この章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したもの」を、建築基準法上の道路として、道路の中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなすものとししました（同法42条2項本文）。これが2項道路です。

もっとも、私道である2項道路は、建物建築を認めるための道路にはなりますが、必ずしも道路利用者に自動車で通行する権利を認めるものではありません（最判平成9.12.18判時1625号41頁）。そこで、2項道路に面する土地を買おう

とする場合には、自動車通行が可能であるか否かが重要な判断要因となります。売買の仲介を行うに際しても、私道の自動車通行が可能か否かは、信義則上に基づく説明義務の対象となり得ます。

東京高判令和

5.2.14-2023WLJPCA02146012

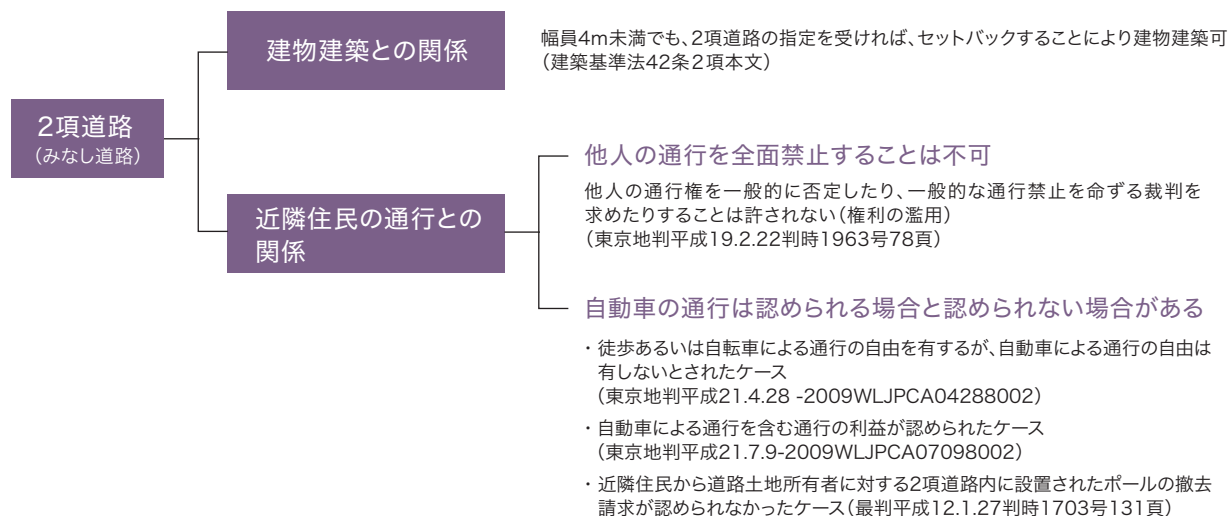
1. 事案の概要

(1) 売主Aと買主Xは、平成30年8月6日、宅建業者Y社の仲介によって、代金8,800万円で、土地（本件物件）の売買契約（本件売買契約）を締結した。

(2) 本件土地は公道に接しておらず、公道に至るには、私道（本件私道）を通行する必要がある。本件私道は、建築基準法42条2項所定の道路であり、Dら4名が所有している。Dら4名は、本件私道について、車両通行を認めないことを取り決めていた。

(3) その後、Dらの名義で、車両通行を認めないとする取決めに撤回し、「本件私道は無償にて通行すること（一般車両、工事車両を含む）」

■2項道路の概要



等を承諾する旨記載された承諾書 (本件承諾書) が作成されたが、本件承諾書におけるDの署名はDの子が無断で行ったものであり、Dは本件承諾書の記載内容を承諾していなかった。本件物件の売買契約を担当していたY社の従業員Zは、本件承諾書がDに無断で作成されたものであることを知り、または知り得る立場にあった。

(4) Xは、Zの行為はXに対する不法行為であって、使用者であるY社の事業の執行についてされたものだから、Y社には使用者責任 (民法715条1項) があるとして、Y社に対して、損害賠償を求めて、訴えを提起した。裁判所はXの主張を認め、Y社に損害賠償を命じた。

2. 裁判所の判断

『本件私道が建築基準法42条2項所定の道路に該当するとはいえ、本件私道所有者間で合意された本件私道における一般車両の通行不可という本件取決めの存在は、かかる取決めのない土地の場合と比較

すれば、土地の減価要因であり、また、積極的な売買交渉を妨げる阻害要因であったことは明らかである。それにもかかわらず、AとXの間で本件売買契約が平成30年8月に締結されるに至ったのは、Xに交付された本件私道の一般車両の通行を承諾する旨の本件承諾書により、上記減価要因が解消されたと判断したためであったと考えられる。

ところが、本件承諾書中、少なくとも本件私道の一般車両の通行を認めるという部分は本件私道所有者の真意に基づかない無効なものであった。……本件承諾書の作成経緯を認識していたZにおいては、Xにおいて本件取決めが撤回されたと誤信するであろうことを容易に認識することができたのに、本件売買契約の締結に当たって、Xに対し、本件取決めが実際には撤回されていないことを口頭によっても書面によっても説明しなかった。

以上のような事情に照らせば、Zが、本件承諾書により誤信に陥っていたXに対して、信義則上の説明義

務に違反して、本件売買契約の締結に先立ち、実際には本件取決めが撤回されていないことを全く説明しなかったことは、Xがその購入金額の適否を十分に検討した上で同金額により本件売買契約を締結するか否かを決定する機会を奪った違法行為であったと評価することができる。Zの不法行為 (民法709条) が成立するというべきであり、この不法行為は、使用者であるY社の事業の執行についてされたものであったから、Y社は使用者責任 (民法715条1項) を負うというべきである』。

author

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋



第一東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所民事弁護教官、司法試験審査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務』(大成出版社)、『民法の解説』『最新区分所有法の解説』(住宅新報出版)など。



税務相談

Vol.60

個人が、借地権と底地の交換を行う場合の、 所得税の交換特例と 3,000万円控除の適用



Question



Aさんは、30年前から所有する土地をBさんに普通借地契約により賃貸し、Bさんは、その借地上に自宅を建てて居住していました。このたび、AさんはBさんと、その土地（底地）の一部と借地権の一部を交換することにしました。その交換後は、Aさんは借地権の付かない完全所有権となった

その土地を引き続き所有し、Bさんは所有権を有することになったその土地を自宅とともに上場会社の（株）甲に譲渡する予定です（図表1）。

この場合において、Aさんは固定資産の交換特例（所得税法58条。以下「交換特例」）の適用を受け、Bさんは所得税の交換特例の適用を受けずに居住用財産の譲渡に係る3,000万円特別控除（租税特別措置法35条1項。以下「3,000万円控除」）の適用を受けようと考えていますが、可能でしょうか。なお、AさんとBさんは親戚等ではなく、第三者の関係です。

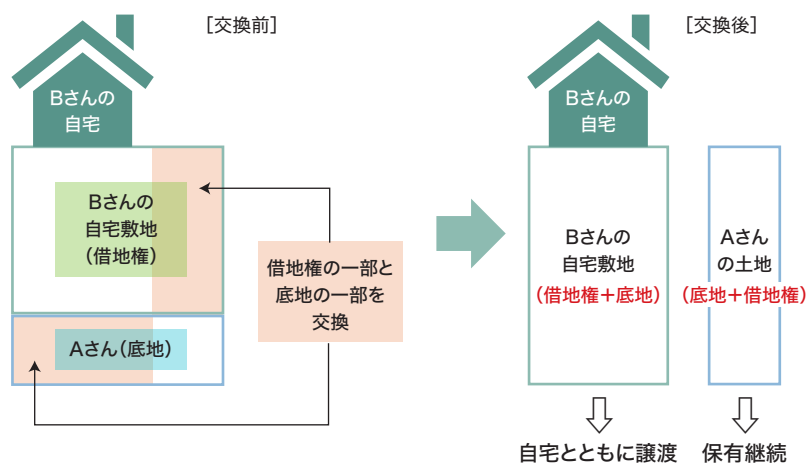


Answer

Aさんは、自らが交換によって取得した借地権を、交換によって譲渡した底地の交換直前と同一の用途に供することから、他の要件を満たすことにより、交換特例の適用を受けることができます。

一方Bさんは、交換特例の適用を受けないことから、他の要件を満たすことにより、3,000万円控除の適用を受けることができます。

図表1：借地権と底地の交換取引イメージ



1. 交換特例の概要

個人が資産の交換を行った場合、交換も譲渡の一種であるため、

原則として交換により譲渡する資産の含み益については、譲渡所得の金額として所得税が課税されます。ただし、所得税法58条において、個人が1年以上有していた固定資産

図表2: 交換譲渡資産の種類

交換譲渡資産の種類	区 分
土地(借地権を含む)	宅地、田畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場または原野、その他
建 物	居住用、店舗または事務所用、工場用、倉庫用、その他用

出典: 国税庁HP「タックスアンサー No.3502土地建物の交換をしたときの特例」

を他の者が1年以上有していた固定資産と交換し、その交換により取得した固定資産(以下「交換取得資産」)を、その交換により譲渡した固定資産(以下「交換譲渡資産」)の譲渡の直前の用途と同一の用途に供した場合には、当該譲渡資産の「譲渡がなかったもの」とする特例が設けられています。これが交換特例です。

この場合の、「同一の用途に供する」とは、それぞれの固定資産について、図表2に掲げる同一の区分となることをいいます。つまり、交換により譲渡した土地(本間では借地権)が「宅地」であれば、交換により取得した土地も「宅地」として使用すれば、同一の用途に供したことになります。

2. 3,000万円控除の概要

3,000万円控除は、個人が自己の居住用家屋と敷地を併せて譲渡した等の場合、一定の要件を満たすことにより譲渡所得の計算上、最高3,000万円が控除される特例です。

今回のポイント

- 交換特例の要件である「交換取得資産は、交換譲渡資産の交換直前の用途と同一の用途に供する」とは、この特例を受けようとする側のみの要件である。たとえ交換の相手方が交換直後にその交換取得資産である土地を譲渡した場合でも、それを理由として交換特例の適用外とされることはない。

ただし、その譲渡について上記1.の交換特例の適用を受ける場合には、3,000万円控除の適用を受けることができません。

3. Aさんが交換特例の適用を受けることができる理由

交換特例の適用要件のひとつに、交換取得資産は、交換譲渡資産のその譲渡(交換)直前の用途と同一の用途に供しなければならない、というものがあります。

Bさんは、交換によってAさんから取得した土地(底地)をその交換直後に譲渡するということですから、Bさんは、底地を交換譲渡直前の用途と同一の用途に供したとはいえ、交換特例の適用を受けることはできません。しかし、この要件は、交換によって資産を取得した人自身が、その交換で取得した資産を、交換により譲渡した資産の譲渡直前の用途と同一の用途に供することをいうのであり、交換の相手方がその交換で取得した資産を交換による譲渡直前の用途と同一の用途に供することを要求するものではありません。

したがって、Aさんは、交換の相手方であるBさんが、交換によって取得した資産(底地の一部)を交換で譲渡した資産(借地権の一部)の交換直前と同一の用途に供することなく他に譲渡した場合であっても、自らが交換によって取得した資産(借地権)を、交換によって譲渡した資産(底地)の交換直前と同一の用途に供するなどの要件を満たしている限り、交換特例の適用が認められます(出典: 国税庁HP「タックスアンサーNo.3505借地権と底地を交換したとき」)。

4. Bさんが3,000万円控除適用を受けることができる理由

前記2.より、3,000万円控除は、交換特例と重複して適用を受けることができません。Bさんの場合は、ご自身が居住する家屋の敷地(借地権)と他人(Aさん)の有する土地(底地)との交換後、所有権を有する土地を譲渡することから、交換取得資産(底地)を交換譲渡資産(借地権)の交換譲渡直前の用途と同一の用途に供したとはいえ、交換特例の適用を受けることはできません。このため、他の要件を満たす限り、3,000万円控除の適用を受けることができます。

author

税理士法人
タクトコンサルティング
情報企画部部長 税理士

山崎 信義



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



相続 相談

Vol.46

土砂崩れがあった土地は 相続税を減額できる？

Q

uestion

先祖から引き継いできた大切な土地が、大雨による土砂崩れで被害に遭ったような場合、相続税を減額する方法はあるのでしょうか？

A

answer

相続等により取得した財産が、災害によって被害を受けた場合、相続税を減免する制度があります(災害被害者に対する租税の減免、徴収猶予等に関する法律(以下「災害減免法」)4条、6条、災害減免法施行令11条、12条)。

以下で、国税庁ホームページのタックスアンサー等を用いて解説します。

災害が発生した場合の 土地や家屋の補償について

昨年は、能登半島や日向灘を震源とする地震をはじめ、台風などによる大雨の被害が相次ぎ、「自宅の裏山の斜面が崩れる土砂災害が起きて、地盤ごと家を失ってしまった」という痛ましいニュースをずいぶん見聞きました。

土砂災害とは、一般論として、山地の斜面の土砂や岩石が急激に移動する現象のことを指し、土砂崩れや山崩れ、地すべり、土石流などが土砂災害に該当するとされています。

災害が発生した場合、火災保険に加入していれば、火災のみならず、洪水や土砂災害などの自然災害や、一定の偶然の事故による損害を受けた場合でも補償を受けられます。例えば、豪雨により土砂崩れが発生し、自宅が倒壊した場合に、加入している火災保険によっては、被害にあった家屋について補償が受けられるようです。

しかし、火災保険による補償は、あくまでも家屋に対するもので、土地に生じた被害については補償がありません。

災害を受けたときの 相続税の取扱い

この点、タックスアンサー「No.8006 災害により被害を受けたときの相続税の取扱い」では次のように説明されています。

相続等により取得した財産が、災害によって被害を受けた場合において、次の①または②のいずれかに該当するときには、相続税が減免されます。

① 相続税の課税価格の計算の基礎となった財産の価額(債務控除後の価額)のうちに、被害を受けた部分の価額(保険金、損害賠償金等により補てんされた金額を除く)の占める割合が10分の1以上であること。

② 相続税の課税価格の計算の基礎となった動産等※1の価額のうちに、その動産等について被害を受けた部分の価額(保険金、損害賠償金等により補てんされた金額を除く)の占める割合が10分の1以上であること。

※1 動産等とは、動産(金銭および有価証券を除く)、不動産(土地および土地の上に存する権利を除く)および立木をいいます。

なお、災害があったのが法定申告期限前(相続税の申告書を提出する前)であるか、後であるかで、免除される金額や手続き等が変わりますが、こ

こでは割愛します。詳しい内容は同タックスアンサーをご覧ください。

土地に生じた被害について

しかし、上記の説明を読む限り、土地に生じた被害については特に触れていないので、土砂崩れや山崩れ、地すべり、土石流などの土砂災害で被害を受けた土地について、災害減免法の適用を受けられるのか心配になります。それでは、ご質問のように、所有する土地が土砂崩れで被害に遭った場合の相続税の取扱いはどうなるのでしょうか。

これについては、東日本大震災発生時に出された、平成23年10月17日付国税庁課税部資産評価企画官情報第5号の「東日本大震災に係る財産評価関係質疑応答事例集」（以下「情報」）の「Q2：地割れ等が生じた特定土地等※2はどのように評価するのですか」が参考になりそうです。

※2 特定非常災害により相当な損害を受けた地域として財務大臣の指定する地域。

【情報Q2：地割れ等が生じた特定土地等はどのように評価するのですか（抜粋）】

震災により、地割れ等が生じたことによって土地そのものの形状が変わったことに伴う損失（物理的な損失）が生じ、一定の要件に該当する場合（注）については、災害減免法第6条（相続税または贈与税の計算）による相続税または贈与税の減免措置の対象となります（図表）。この場合における「被害を受けた部分の価額」は、物理的な損失に係る原状回復費用の見積額（保険金、損害賠償金等により補てんされた金額を除く）の100分の80に相

当する金額を、災害減免法第6条における土地等の「被害を受けた部分の価額」として差し支えありません。

（注）上記の一定の要件に該当する場合とは、①相続税または贈与税の課税価格の計算の基礎となった財産の価額（相続税については債務控除後の価額）のうちに被害を受けた部分の価額の占める割合が10分の1以上であること、または②相続税または贈与税の課税価格の計算の基礎となった動産（金銭および有価証券を除く）、不動産（土地および土地の上に存する権利を除く）および立木（以下「動産等」）の価額のうちに動産等について被害を受けた部分の価額の占める割合が10分の1以上であることのいずれかに該当する場合です。

図表：
物理的な損失と経済的な損失（参考）
特定土地等についての災害減免法第6条
及び震災特例法の対象となる被害の具体例

災害減免法
物理的な損失 → 土地そのものの形状が変わったことに伴う損失 ・地割れ、亀裂 ・陥没 ・隆起 ・海没
震災特例法
経済的な損失 → 上記以外の損失（地価下落） ・街路の破損 ・鉄道交通の支障 ・ライフラインの停止 ・周囲の建物の倒壊 ・がれきの堆積 ・塩害

出典：国税庁資料（一部加工）

上記情報Q2の記載から、土砂崩れや山崩れ、地すべり、土石流などの土砂災害により被害を受けた土地についても、災害減免法の適用を受けられることが明らかとなりました。また、情報において示された土地等の「被害を受けた部分の価額」の簡易な算定方法は、実際に災害が発生した場合の算定方法として、大変参考になるように思えます。

なお、令和5年度税制改正におい

て、相続時精算課税適用者が、特定贈与者から贈与により取得した土地または建物について、その贈与の日からその特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に、令和6年1月1日以後に災害※3によって一定の被害※4を受けた場合（その者がその土地または建物を贈与日から災害発生日まで引き続き所有していた場合に限り）には、その相続税の課税価格への加算の基礎となるその土地または建物の価額は、その贈与の時ににおける価額から、その災害による被災価額を控除した残額とすることができることになりましたので、こちらをご参考としてください（出典：国税庁HP「No.8007 災害により被害を受けたときの贈与税の取扱い」より抜粋）。

※3 災害とは、震災、風水害、冷害、雪害、干害、落雷、噴火その他の自然現象の異変による災害および火災、鉱害、火薬類の爆発その他の人為による異常な災害ならびに害虫、害獣その他の生物による異常な災害をいいます。

※4 一定の被害とは、その土地の贈与時の価額またはその建物の想定価額（注1）のうちに、その土地または建物の被災価額（注2）の占める割合が10%以上となる被害をいいます。

（注1）想定価額とは、その建物の災害発生日における一定の算式により求めた価額をいいます。

（注2）被災価額とは、被害額から保険金などにより補てんされる金額を差し引いた金額をいい、その土地の贈与時の価額またはその建物の想定価額を限度とします。

author

税理士法人チェスター
東京本店審査部
税理士

飯田 隆一



国税庁出身で、東京国税局資産評価官、同審理課長、同国税訟務官室長等を歴任。主な著書に、『令和2年版図解財産評価』（編者、大蔵財務協会）、『令和2年版相続税贈与税土地評価の実務』（編者、大蔵財務協会）ほか多数。



賃貸管理 ビジネス

Vol.83

自社メディアにおける マーケティングの視点 ②



Question



当社は、5年ほど前から管理受託を強化しています。最近では受託専任の営業を置いて活動を行っており、「ホームページ」や「店頭でのノボリ」などを使って積極的にアピールをしかけています。また、2年ほど前から「オーナー通信」を始めています。しかし、これまで管理に対するオーナーさんからの問い合わせはほぼありません。何か良い方法があれば教えてください。



Answer

前号同様に「不動産情報発信におけるマーケティングの視点」を意識しましょう。管理受託営業を始めたばかりの時期にオーナーからの反響を得るためには、良質な情報発信が不可欠です。また、ただ「情報発信することが目的」になりがちですが、ライバル他社が行っているような画一的な情報発信ではまったく顧客に届きません。やはり「顧客の目線」を意識した「ターゲットに届く情報」を発信しましょう。

はじめに

前号では、マーケティングにおける情報発信においては「顧客の目線を意識すること」「顧客のベネフィットを明確にする」ことの重要性について書きました。今回も目線はまったく同様ですが、マーケティングで「情報発信する目的を明確にする」ことについて説明していきたいと思います。

発信することが目的ではない

マーケティングでよくあるミスは、せっかくお金を使っているのに、広告やコンテンツなど内容の精度が乏しいことです。受け取り側がどう捉えるのかということを徹底的に考えなければ、せっかく多額のコストをかけて広告を行っても意味がありません。

たとえば、管理オーナーや顧客候

補となるオーナーへの「オーナー通信」は、ここ10年くらいの間で管理会社の間で浸透しました。低額で利用できるため、多くの管理会社が利用していますが、逆をいえば、どの会社も同じサービスを利用しているからこそ、差別化が図れなくなります。その結果、いくつかの管理会社に管理を任せているオーナーからよく耳にするのは「タイトルだけは違うんだけど、まったく同じ内容のオーナー通信が毎月届くんだよ」というお話です。タイトルだけ違って中身が同じでは金太郎あめ状態ですから、独自性がないと思ってしまう人も多いでしょう。

オーナー通信で本来やりたいことは、情報発信をすることなのでしょう。本来やるべきことは、「管理会社の独自の情報を発信すること」ではないでしょうか。ふだん見えにくい管理会社の存在を明確にして、信頼関係を深めることが目的なのではないでしょうか。低額だからと手軽に利用するのは簡単ですが、せっかくのオーナーとの接点を無駄にしてしまうことになってはいませんか。

誰にどんな情報を伝えたいのか

伝えるべき相手(ターゲット)に対して、本当に伝えたい内容をしっかりと精査しましょう。たとえば「最近来店するお客様の動向」「自社で行った空室対策の成功事例」などの内容は、入居希望者のトレンドをお伝えするとともに、実際の空室対策の事例

を知ってもらうことで、オーナーの現状の問題点と、最もコスパの良い空室対策方法に気づいてもらいやすくなります。さらに「成功したオーナー様の声」を入れることによって、リアルな体験を知ることができれば、問い合わせたいと思ってもらいやすくなります。また、今後本格的に始まるであろう金利上昇は、賃貸経営をするオーナーからしてみれば死活問題になります。この辺りの情報には常にアンテナを張っているため「近隣の取引銀行の動き(ファイナンス情報)」なども、知っていただければ、問い合わせをしていただくきっかけになりやすいのではないのでしょうか。

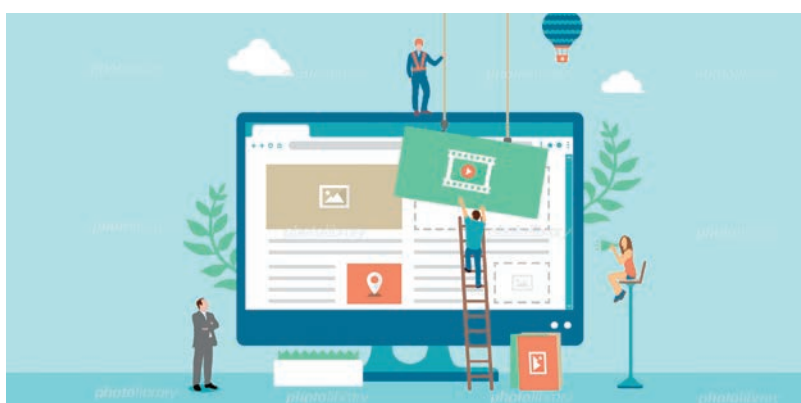
顔が見えにくいスタッフの声を届ける

仲介会社と違って、比較的バックヤードの業務が多い管理会社は、ふだんやりとりをしているオーナーがいても、顔を知らないことがよくあります。せっかく、資産家であるオー

ナーが近くにいるのに(提案のチャンスは多々あるのに)、これでは自ら機会損失を起こしているようなものです。これらを回避するには、もっとスタッフの情報や会社のことを積極的に情報発信するようにしましょう。たとえば「新入社員の紹介」「管理会社のスタッフからのメッセージや写真」など、毎月日替わりで情報を伝えていくだけでも、他社とは容易に差別化が図れます。ここで考えることをしないと、差別ができないが故に、結果として反響を得ることができなくなってしまうのです。

当社のクライアントには、この辺りの情報発信を上手に行うことで、毎月安定して、反響から管理受託を得ることに成功している方々がいらっしゃいます。既存オーナーだけでなく、店頭での配布やダイレクトメールなどを活用することも、反響を効率的に受け取る方法ではないのでしょうか。

まずは、せっかくの情報発信の機会なのですから、ラクをせずにしっかりと内容を精査することから始めましょう。



近隣の取引銀行の動きや市場動向といった旬の話題からスタッフのメッセージなど、多彩な内容で他社のオーナー通信と差別化を図りましょう

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.39

フリーランス新法の概要(前編)

Q

uestion

弊社(建設業)では、複数のフリーランス(個人事業者)に業務の一部を委託しています。昨年11月のフリーランス法の施行により、対応すべき事項があればご教示ください。

A

answer

フリーランスに業務を委託する場合、業務の内容、報酬の額、支払期日など、指定された取引条件(8項目)について、書面等で明示する必要があります。また、委託期間が一定期間以上である場合、受領拒否、報酬減額などの7項目が禁止されるほか、育児介護と業務両立への配慮、中途解除等の事前予告・理由開示が義務化されます。

前編では、本法創設の背景や、対象となる事業者・業務委託(取引)について解説します。

創設の背景

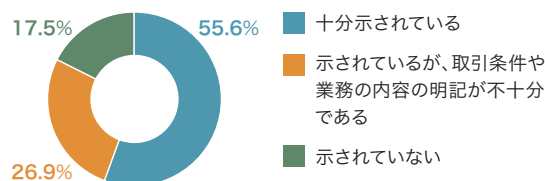
働き方の多様化が進み、フリーランスという働き方が普及しましたが、フリーランスが取引先との関係で報酬不払いやハラスメントなど、多くの問題を抱えていることが明らかになりました。フリーランスの約4割が、記載の不十分な発注書しか受け取っていない、あるいは、そもそも発注書を受領していないという調査結果もあり

ます(図表1参照)。こういった問題の背景には、「個人」として業務委託を受けるフリーランスは、「組織」である発注事業者から業務委託を受ける場合において、取引上、弱い立場に置かれやすいという点があります。

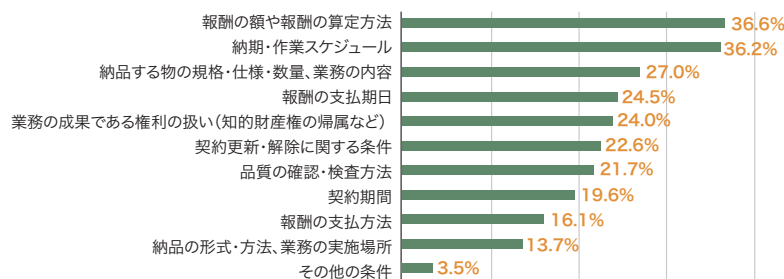
そこで、フリーランスが安心して働ける環境を整備するために、「フリーランス・事業者間取引適正化等法(フリーランス法)」が新設され、2024年(令和6年)11月1日より施行されました。

図表1:フリーランス実態調査結果

Q. 業務を開始する前に、依頼者から、取引条件や業務の内容が書面・メール・SNS・規約など形に残る方法で十分に示されていますか。
(n=4,243)



Q. 取引条件や業務の内容の明記が不十分である場合に、以下の項目のうち、あなたが業務を受けるにあたり必要だったが明記されていなかったものを選んでください。＜複数回答可＞ (n=1,140)



出典:令和3年度フリーランス実態調査結果(内閣官房)のデータを基に作成

法令上の制限

～国土利用計画法①～

国土利用計画法の問題は、毎年1問出題されます。本試験では、全国に適用される事後届出制に関する知識から主に
出題されます。制度の基本をしっかり押さえて過去問学習をすれば、得点源にすることが可能です。

● 事後届出制

(1) 土地取引の届出

全国にわたり、一定規模以上の土地について土地売買等の契約をした場合には、権利取得者が単独で、契約締結後2週間以内に、都道府県知事に対し、一定の事項を届け出なければなりません。

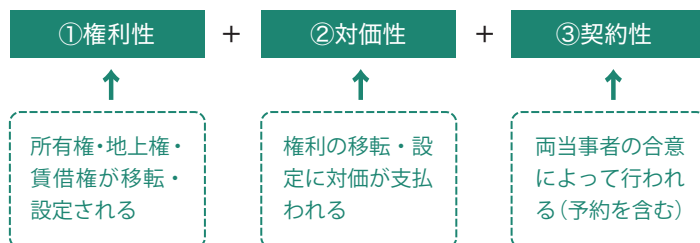
(2) 届出が必要な取引の種類

地価高騰を防止するのが、届出制の重要な目的の1つです。それゆえ、届出が必要な取引は、地価高騰に結びつくようなものが対象になります。

右記の図にある①権利性、②対価性、③契約性の3つの要件を満たすものは届出が必要となります。反対にどれかが欠けるものは届出不要です。たとえば、土地の贈与契約は、権利性と契約性を満たしますが、対価性を満たさないの、届出不要です。

地上権または賃借権を設定する場合の対価性とは、賃料または地代の支払いではなく、権利金（権利設定の対価として支払われる金銭で、返還されないもの）の支払いを意味します。

権利性・対価性・契約性を満たす行為でも、右記の場合は例外的に届出不要とされます。



- ① 国・地方公共団体が当事者の双方または一方の場合
- ② 民事調停による調停・民事訴訟による和解
- ③ 農地法3条の許可を受ける取引
- ④ 強制執行・担保権の実行としての競売

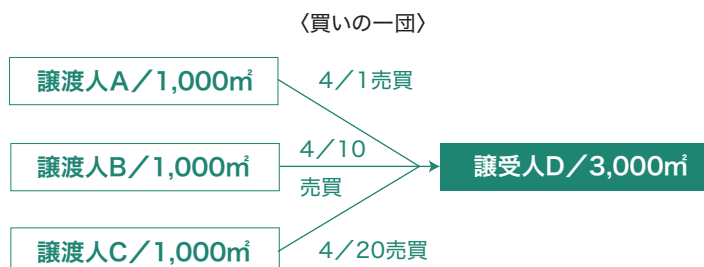
(3) 届出が必要な土地の面積

届出が必要な土地の面積は、面積当たりの地価の違いに応じ、右記のようになっています。

市街化区域	2,000㎡以上
市街化区域を除く都市計画区域 (市街化調整区域もしくは非線引都市計画区域)	5,000㎡以上
都市計画区域外	10,000㎡以上

① 買いの一団

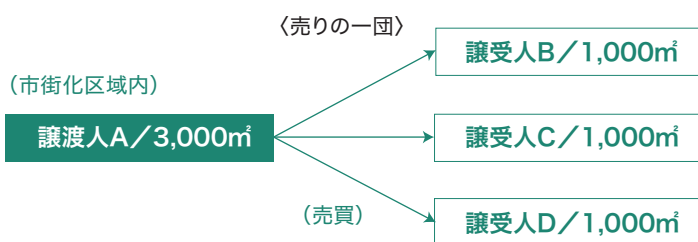
個々の取引が届出対象面積に達していない場合でも、隣接する一体性のある土地を、まとめて取得しようとするときは、その一団の土地の合計面積で届出の必要性を判断します。



たとえば、市街化区域で左記のようにそれぞれABCが所有する3つの隣接する土地を、Dが買い集めるケースでは、合計面積が2,000㎡以上となるので、Dは3つの売買契約すべてについて、届出が必要となります。

②売りの一団

これに対し、届出対象面積の土地を、分割して売買等する場合は、分割後の面積で事後届出の必要性を判断します。したがって、右記の図のケースでは、事後届出は不要です。



③共有持分の譲渡

また、共有する土地において、その持分のみを譲渡する場合は、全体の面積に持分の割合をかけた数字で、届出の必要性を判断します。



(4)違反取引

事後届出制に違反したとしても、契約自体は有効です。ただし、届出しなかった者および虚偽の届出をした者に対しては、6月以下の懲役または100万円以下の罰金が科されます。

(5)知事の勧告

届出のあった取引の利用目的を審査し、不適当と思われる場合は、届出があった日から3週間以内に、都道府県知事は利用目的の変更を勧告することができます。なお、事後届出の場合は、利用目的変更の勧告しかできず、契約中止や対価額についての勧告はできません。

(6)勧告に従わない場合

勧告には強制力がなく、これに従わない場合でも、契約の効力は有効ですし、罰則の適用ありません。そのかわり勧告に従わない者について、都道府県知事は、その旨および勧告の内容を公表することができます。

問題を解いてみよう！

- Q1** Aが所有する市街化区域内の1,500㎡の土地をBが購入した場合には、Bは事後届出を行う必要はないが、Cが所有する市街化調整区域内の6,000㎡の土地についてDと売買に係る予約契約を締結した場合には、Dは事後届出を行う必要がある。(R2・問22)
- Q2** 宅地建物取引業者Aが、自己の所有する市街化区域内の2,000㎡の土地を、個人B、個人Cに1,000㎡ずつに分割して売却した場合、B、Cは事後届出を行わなければならない。(R1・問22)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

届出が必要な土地の面積は、市街化区域2,000㎡以上、市街化調整区域5,000㎡以上なので、Bは届出不要、Dは届出必要となります。

Answer 2



【解説】

事後届出の場合、売りの一団では分割後の土地の面積で届出の要否を判断します。B、Cが取得した土地の面積は1,000㎡しかないなので、いずれも届出不要です。

author

植杉 伸介



宅建士・行政書士・マンション管理士、管理業務主任者試験などの講師を35年以上務める。著書に『マンガはじめてマンション管理士・管理業務主任者』（住宅新報出版）、『ケータイ宅建士 2024』（三省堂）などがあるほか、多くの問題集の作成に携わり、受験勉強のノウハウを提供している。

横行する投資詐欺と 「データ」に秘められた潜在力

不動産投資は本来、安定的な資産運用の手段ですが、近年では「危ない」といったイメージを持つ人が増えているようです。その要因の1つに、悪質な詐欺事件があるでしょう。今回は、世界第2位の規模を誇る日本の不動産市場における投資の現状と、状況を打破するカギとなる“テクノロジー化”について紹介します。

相次ぐ不動産投資を装った 詐欺事件

昨年11月、「2019年4月から2024年5月にかけて、約120人から総額約33億8,000万円の住宅ローンをだまし取る事件があった」と大きく報道されました。この事件で警視庁は、42歳の男性ら3人を詐欺容疑で逮捕。住宅ローンを申請した20代男性についても、詐欺容疑で立件する方針とされています。

手口は巧妙でした。まず犯人グループは、東京・秋葉原や台場で「税金は高いと感じますか」「年金対策はしていますか」といった内容の街頭アンケートを実施し、約6,600人分の個人情報を集集していました。アンケートでは、名前や住所、連絡先といった基本情報に加え、勤務先や収入、持ち家の有無まで記入を求めているといいます。これは、住宅ローンの審査に通りやすそうな20～30代の若年層や、一定の収入がある人をピンポイントで狙うための情報収集だった

と見られます。

犯人グループは、集めた個人情報をもとに、電話や面会で住宅ローン契約を持ちかけます。特に悪質だったのは、投資目的の購入なのに居住用と偽って住宅ローンを組ませている点です。たとえば、20代の男性に「親に一人暮らしを勧められた」などとうそを言わせ、住民票まで一時的に移動させて、居住実態があるように見せかけたようです。この手口で神奈川県内の金融機関から2,890万円をだまし取りました。融資額から物件購入額を差し引いた約2,000万円は、逮捕された犯人グループ内で分配されていたということです。

データ活用で不動産投資は 正常化できるか

路上アンケートで情報を集めるという大胆な手法にも驚きますが、金融機関が実体以上に高い住宅ローン融資を何度も実行してしまっている点にも驚きました。

本来金融機関は、住宅ローン審

査において、物件価値の妥当性や借り手の返済能力を慎重に審査するはずですが、この事件では投資目的の購入を居住用と偽り、物件価格を実体よりも高く見せかけ、本来なら通らないはずの金額の融資が実行されてしまいました。報道を見る限りは、金融機関の審査体制にも課題があったと言わざるをえません。

住宅金融支援機構による「2023年度 住宅ローン貸出動向調査」を見ると、この背景には金融機関の審査体制の構造的な歪みがあるようにも思います。調査では、金融機関は借り手の返済能力審査については「返済負担率」(71.8%)や「職種、勤務先、雇用形態」(46.8%)を重視するなど、人的信用力の審査を厳格化しています。

しかし、物件価値の評価については、中古住宅の場合、戸建て(81.7%)、マンション(79.6%)ともに「経過年数に基づく画一的な評価」が主流で、物件の個性や品質の違いを十分に考慮していません。つまり、担保評価が形式的な

ものにとどまっているようにも見えます。

このアンバランスな審査体制が、今回のような詐欺的な取引の抜け穴となった可能性があるのではないのでしょうか。調査では、金融機関は「金利競争に伴う利鞘縮小」(92.4%)といった収益面のリスクには高い関心を示す一方、「担保価値の下落」への懸念はわずか21.3%にとどまります。この姿勢が、物件価値の水増しや不適切な担保評価を見抜けない要因となっているようです。

現在、金融機関のデジタル化は着実に進んでいます。「インターネットを使った事前審査」は62.2%、「電子契約」は23.6%の金融機関が導入するなど、手続きの効率化が進められています。しかし、本当に求められているのは、AIやビッグデータを活用した客観的な物件評価システムではないのでしょうか。形式的な担保評価から、物件の実態を正確に反映した評価体制への転換が、健全な不動産市場には欠かせないと考えられます。

実際、新しい動きも出てきています。独自に不動産データを収集・分析することで、物件の適正な家賃相場はもちろん、全期間の利回り計算、賃料下落率、空室率、キャップレートなど、統計データに基づいた本質的な「投資価値」を算出できる

不動産テックサービスが登場しています。こうしたサービスでは、これまでよりも簡単に、長期にわたる不動産の価値を予想することができ

ます。しかし、住宅金融支援機構の調査によると、金融機関の大半は、まだ従来型の担保評価手法に頼っているのが実態です。中古住宅の担保評価で、物件の維持管理状態や経年劣化の状況まで考慮しているのは、戸建てでわずか18.3%、マンションで20.4%に過ぎません。

裏を返せば、もっと柔軟で合理的な融資評価ができる余地はたくさんあるということです。テクノロジーを活用した新しい評価手法を取り入れることで、物件の真の価値を見極め、適切な融資判断ができる可能性が広がっているのです。

テクノロジーで広がる 投資の可能性

データを活用した投資判断の可能性は、これからさらに広がっていきそうです。筆者が経営するトラスでも、登記簿情報をビッグデータとして解析し、不動産情報を視覚的にわかりやすく示す取り組みを進めています。また、人々の移動パターンを示す人流データなど、さまざまな情報を組み合わせて物件の価値を評価する、新しい手法の研

究も続けています。

日本の不動産市場の規模は2,500兆円と、アメリカに次ぐ世界第2位の規模を誇ります。しかし、年間の不動産投資額はわずか30～40兆円程度。書店には不動産投資の解説本が数多く並んでいますが、実際に不動産投資を行っている人は320万人ほどで、日本の総人口のわずか2.5%に過ぎません。日本の建築技術は世界最高水準であり、不動産価格も国際的に見ると割安とされるなか、この投資家の少なさは意外な数字と言えるでしょう。

この状況を変えるカギとなるのが、データの活用と可視化です。投資家だけでなく、金融機関を含めた市場参加者全体に、投資や不動産の価値判断に必要な情報がわかりやすく提供されれば、より多くの人が安心して不動産に投資できるようになるかもしれません。

ただし、データはあくまでも判断材料の1つです。投資を成功させるためには、契約書の細部まで注意深く確認し、必要に応じて専門家に相談することが欠かせません。テクノロジーは投資をより安全にするための道具ですが、最終的な判断は投資家自身が下す必要があります。それは、データやテクノロジーに頼りすぎるもののリスクを理解した上での、バランスの取れた投資判断が求められるということです。

TORUS

株式会社トラス 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。



物件調査の ノウハウ

Vol.71

宅建業者には、現地調査の方法基準がない！

現在、宅建業者が現地調査を行うとする際、原則的な現地調査の方法基準について、国土交通省からは、通知や指導は一切ありません。しかし、品確法に定める登録住宅性能評価機関が現況検査を行う際の「評価方法基準」が存在し、宅建業者はこれを参考として業務を行うことが可能です。検査機関は検査機器を使用しますが、「宅建業者に検査義務はない」ため、検査機器を使用しません。

検査機関による現況検査の方法基準とは？

今回、改正された評価基準の既存住宅に適用される「現況検査により認められる劣化等の状況に関すること」においては、一戸建て住宅では、壁または柱における6/1,000以上の傾斜、居室の6/1,000以上の傾斜、「腐朽等」とは、腐朽、菌糸およ

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑧

宅建業者が行うべき 現地調査方法基準とは！

国土交通省は、令和6年7月5日、住宅の品質の確保の促進に関する法律（以下「品確法」）第3条第1項に基づき、「評価方法基準」を、国土交通省告示第1000号により改訂しました。原則的な点は変更がないので、ポイントを述べたいと思います。

び子実体をいい、「蟻害」とは、シロアリの蟻道および被害（複数のシロアリが認められることを含む）等の劣化事象を対象とします。

「目視」では、以下のような基準を定めています。

- (1) 少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において行う。
- (2) 評価の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行う。

一方、「計測」では、以下のような基準を定めています。

- (1) 少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において行う。
- (2) 評価の対象となる部位等のうち、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2m以内の部分における目視により認められた劣化事象等の幅、深さその他の寸法について行う。

以上のような基準で現況検査を行う検査機関とは異なり、宅建業者の現地調査においては、検査機器を使用していないところが大きく違ってきます。

宅建業者が行う現地調査の方法基準とは？

今、述べました検査機関による現況検査の方法基準から、検査業務を削除した文面は次のようになります。

目視では、次のような方法基準で現地調査を行う。

- (1) 少なくとも歩行その他の通常的手段により移動できる位置において行う。
- (2) 評価の対象となる部位等のうち、少なくとも仕上げ材、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行う。

簡易計測では、次のような方法基準で現地調査を行う。

- (1) 少なくとも歩行その他の通常の

手段により移動できる位置において行う。

(2) 評価の対象となる部位等のうち、少なくとも当該位置の地上面、床面等からの高さが2m以内の部分における目視により認められた劣化事象等について行う。

宅建業者が行う現地調査の方法基準の具体的事例とは？

それでは、宅建業者が、どのように現地調査をすればいいのかについて、具体的に述べます。

敷地隣接地の調査では、敷地半分が山林のとき、遊歩道などがなく、雑木林や密林状態で、通常の歩行で奥に侵入できずに敷地調査ができない場合は、調査対象外となります。また、隣地との崖の高低差が約1mを超え、一度、下に降りたら登れないような場合、崖下の境界線の状況は、調査対象外となります。また、隣接地の建物が近接していて、境界線に隙間がなく身体が入らない場合は、敷地の奥にたどり着けないために、敷地奥の境界の調査ができないため、調査対象外となります。また、境界標は、小さなスコップで探索しても、地中深く埋没して確認できないものは、調査対象外となります。また、地上高では、地盤面、床面からの高さが2mを超える建物の外壁の状況などは、調査対象外となります。また、移動が困難な家具の裏側の壁の状態、絨毯じゅうたんの下

床の状態、物置の後ろの境界標の状況、工作物の後ろの状況などは調査対象外となります。また、地中に埋設された、電気、ガス、水道、污水管などの埋設物は、調査対象外となります。

「宅建業者による現地調査の方法基準」は社会に定着していない！

大切なことは、このような「宅建業者が通常行う現地調査の方法基準」が、世の中に告知されておらず定着していないことです。宅建業者がこの

「現地調査方法基準」を知らないでいると、一般顧客も、この方法基準を知らないのですから、取引後に、契約不適合が見つければ、「こんなことは宅建業者の仕事でしょう。調査しなかった宅建業者が悪い」と言って、買主は、宅建業者に対して、損害賠償請求をします。不動産取引の際、この「現地調査の方法基準」を書面等にし、顧客の案内時、購入申込み時に手渡すほか、媒介契約書に添付するなどして、説明をすることが大切です。自らを守るための「現地調査の方法基準」を顧客に対して告知しましょう。

ポイント

具体例としては、下水道施設平面図に、敷地内の污水や雨水の公設枳ますの位置が記載されている場合は、現地で、枳の有無を確認する必要があります。「宅建業者が行うべき現地調査」では、小さなスコップで表面の土砂を除くようにして探します。発見できない場合（下記の現況写真）は、下水道維持管理の担当課に対して、枳の所在の有無を照会します。回答が売買契約日に間に合わない場合は、最悪のことを考慮して、「污水枳の取出しなし」と重要事項説明をするといいいでしょう。



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12月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	有限会社 アアスシステム
	虻田郡	Away2Japan 合同会社
	苫小牧市	株式会社 Iburi Management
	札幌市	株式会社 A・K・G
	札幌市	株式会社 泉和
	札幌市	太陽不動産 株式会社
	虻田郡	株式会社 NISEKO WOW
	札幌市	合同会社 ボライト不動産
	札幌市	株式会社 レイテストマンション札幌
青森県	青森市	まごころ不動産 株式会社
宮城県	仙台市	有限会社 カタギリ
秋田県	湯沢市	有限会社 アンスト貴務工房
福島県	福島市	株式会社 SoraHana不動産
茨城県	水戸市	株式会社 つなぐみらい
	神栖市	株式会社 レイフリーディングス
栃木県	日光市	合同会社 池田住宅設備
	宇都宮市	株式会社 住まい専科
群馬県	高崎市	ウェルニティ不動産
	佐波郡	株式会社 ステージ
	前橋市	ヒーロー不動産 株式会社
埼玉県	ふじみ野市	株式会社 HL不動産
	さいたま市	有限会社 神部興業
	坂戸市	株式会社 三洋建物
	久喜市	株式会社 正興24
	所沢市	有限会社 染谷事務所
	川越市	株式会社 つなぐ不動産
	春日部市	パールホーム 株式会社
	南埼玉郡	Home You 株式会社
	さいたま市	株式会社 LINOCAPITAL
	八千代市	合同会社 イーガー
千葉県	市川市	セカンドウィンドウ 株式会社
	浦安市	TS Relation
東京都	千葉市	株式会社 花まる商店
	流山市	ユービー 株式会社
	港区	株式会社 URVANCE
	国分寺市	RSP 合同会社
	港区	株式会社 RSホーム
	千代田区	株式会社 RJUD
	府中市	株式会社 アールリンクス
	文京区	アカイリース販売 株式会社
	豊島区	株式会社 アスピレーション
	調布市	株式会社 イーストルート
東京都	北区	HSE 株式会社
	港区	株式会社 ESPOIR
	千代田区	エターナルホームズ 株式会社
	豊島区	株式会社 NCC
	練馬区	エバーグリーン 株式会社
	千代田区	株式会社 エフ・クリエイト
	文京区	株式会社 オンサイド
	板橋区	株式会社 Casa Real Estate
	足立区	株式会社 カナム不動産
	港区	GranTokyo 株式会社
東京都	渋谷区	株式会社 ぐれーとあーす
	西東京市	株式会社 グロウ東京
	台東区	株式会社 GLOW RIBU
	八王子市	合同会社 K-Glanz
	台東区	高優国際 株式会社
	目黒区	サキコンサルタンツ 株式会社
	渋谷区	株式会社 SAKURAS
	福生市	株式会社 サイエフホーム
	世田谷区	株式会社 SUNDRY
	大田区	株式会社 Sia
東京都	千代田区	シー・ウインズ 株式会社
	港区	G-SITE 株式会社
	中央区	シマーズネクスト 株式会社
	豊島区	株式会社 シュヴァリエエステート
	千代田区	株式会社 ZIRITZ
	千代田区	合同会社 心愛不動産
	文京区	鈴木国際不動産
東京都	中野区	株式会社 スタンドジェイ管理
	豊島区	株式会社 スノーランド
	練馬区	株式会社 セロワンリアルエステート
	港区	千登 合同会社
	八王子市	SOUL PARTNERS 株式会社
	新宿区	ソーシャルレビュー 株式会社
	足立区	株式会社 即入居
	港区	Chelsfield Japan 株式会社
	中央区	株式会社 TNTラスト
	中央区	株式会社 デュアルタップアセットマネジメント
東京都	台東区	東京不動産販売 株式会社
	杉並区	To-n-Bo Works 株式会社ホーム
	渋谷区	バ・アンド・コー 株式会社
	台東区	バナリリート 株式会社
	中央区	株式会社 HARUMI HOMES
	中野区	株式会社 ひかり不動産
	千代田区	ビルトハウス 株式会社
	千代田区	株式会社 廣慶商事
	荒川区	株式会社 ファーストメモリー
	中央区	FIRST REAL ESTATE 株式会社
東京都	杉並区	Field Stream 株式会社
	中央区	株式会社 400F
	町田市	福森商会 株式会社
	文京区	株式会社 ぶんげんプロパティ
	港区	株式会社 BLANCOK
	港区	株式会社 ブリッジマスター
	中央区	プリムローズ 株式会社
	千代田区	プロトラス 株式会社
	立川市	株式会社 ホリホック
	西東京市	株式会社 MINI
東京都	千代田区	株式会社 MIRAIアセットファイナンス
	豊島区	株式会社 結ルーム
	港区	RaiFu 株式会社
	千代田区	ラッフルズインベストメント 株式会社
	練馬区	株式会社 Lemon
	神奈川県	藤沢市 Ry
	横浜市	ACT 株式会社
	横浜市	Nスマイル 株式会社
	川崎市	株式会社 OICグループ
	横浜市	株式会社 桜間
東京都	横浜市	株式会社 思いやり不動産
	横浜市	ティースリーホーム 株式会社
	横浜市	株式会社 ディスカバー
	大和市	株式会社 初
	横浜市	株式会社 トラストニュース不動産
	横浜市	株式会社 トリプルスリーアーキテクト
	横浜市	株式会社 屈
	横浜市	株式会社 ネクスト
	横浜市	浜住研 株式会社
	平塚市	株式会社 平塚相続遺言相談センター
東京都	海老名市	株式会社 マックコーポレーション
	横浜市	株式会社 横浜中央エステート
	富山県	富山市 合同会社 きらら不動産
	富山県	富山市 TSK 株式会社
	石川県	金沢市 株式会社 アンビジョン
	金沢市	株式会社 カラフルカンパニー
	野々市	ふどーさんのおとーさん 株式会社
	福井県	福井市 エルネクト 株式会社
	長野県	塩尻市 株式会社 アトムグループ
	長野県	GDC Frontier 株式会社
東京都	北安曇郡	HAKUBA PARTNER 株式会社
	岐阜県	岐阜市 UMI
	静岡県	藤枝市 株式会社 Portland
	静岡県	磐田市 ヤマグチ
	愛知県	名古屋市 aptly 合同会社
	名古屋市	EKパートナーズ 合同会社
	名古屋市	有限会社 シード
	知多郡	平松 有限会社
	名古屋市	プレスト
	名古屋市	

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	有限会社 アアスシステム
	虻田郡	Away2Japan 合同会社
	苫小牧市	株式会社 Iburi Management
	札幌市	株式会社 A・K・G
	札幌市	株式会社 泉和
	札幌市	太陽不動産 株式会社
	虻田郡	株式会社 NISEKO WOW
	札幌市	合同会社 ボライト不動産
	札幌市	株式会社 レイテストマンション札幌
青森県	青森市	まごころ不動産 株式会社
宮城県	仙台市	有限会社 カタギリ
秋田県	湯沢市	有限会社 アンスト貴務工房
福島県	福島市	株式会社 SoraHana不動産
茨城県	水戸市	株式会社 つなぐみらい
	神栖市	株式会社 レイフリーディングス
栃木県	日光市	合同会社 池田住宅設備
	宇都宮市	株式会社 住まい専科
群馬県	高崎市	ウェルニティ不動産
	佐波郡	株式会社 ステージ
	前橋市	ヒーロー不動産 株式会社
埼玉県	ふじみ野市	株式会社 HL不動産
	さいたま市	有限会社 神部興業
	坂戸市	株式会社 三洋建物
	久喜市	株式会社 正興24
	所沢市	有限会社 染谷事務所
	川越市	株式会社 つなぐ不動産
	春日部市	パールホーム 株式会社
	南埼玉郡	Home You 株式会社
	さいたま市	株式会社 LINOCAPITAL
	八千代市	合同会社 イーガー
千葉県	市川市	セカンドウィンドウ 株式会社
	浦安市	TS Relation
東京都	千葉市	株式会社 花まる商店
	流山市	ユービー 株式会社
	港区	株式会社 URVANCE
	国分寺市	RSP 合同会社
	港区	株式会社 RSホーム
	千代田区	株式会社 RJUD
	府中市	株式会社 アールリンクス
	文京区	アカイリース販売 株式会社
	豊島区	株式会社 アスピレーション
	調布市	株式会社 イーストルート
東京都	北区	HSE 株式会社
	港区	株式会社 ESPOIR
	千代田区	エターナルホームズ 株式会社
	豊島区	株式会社 NCC
	練馬区	エバーグリーン 株式会社
	千代田区	株式会社 エフ・クリエイト
	文京区	株式会社 オンサイド
	板橋区	株式会社 Casa Real Estate
	足立区	株式会社 カナム不動産
	港区	GranTokyo 株式会社
東京都	渋谷区	株式会社 ぐれーとあーす
	西東京市	株式会社 グロウ東京
	台東区	株式会社 GLOW RIBU
	八王子市	合同会社 K-Glanz
	台東区	高優国際 株式会社
	目黒区	サキコンサルタンツ 株式会社
	渋谷区	株式会社 SAKURAS
	福生市	株式会社 サイエフホーム
	世田谷区	株式会社 SUNDRY
	大田区	株式会社 Sia
東京都	千代田区	シー・ウインズ 株式会社
	港区	G-SITE 株式会社
	中央区	シマーズネクスト 株式会社
	豊島区	株式会社 シュヴァリエエステート
	千代田区	株式会社 ZIRITZ
	千代田区	合同会社 心愛不動産
	文京区	鈴木国際不動産
東京都	中野区	株式会社 スタンドジェイ管理
	豊島区	株式会社 スノーランド
	練馬区	株式会社 セロワンリアルエステート
	港区	千登 合同会社
	八王子市	SOUL PARTNERS 株式会社
	新宿区	ソーシャルレビュー 株式会社
	足立区	株式会社 即入居
	港区	Chelsfield Japan 株式会社
	中央区	株式会社 TNTラスト
	中央区	株式会社 デュアルタップアセットマネジメント
東京都	台東区	東京不動産販売 株式会社
	杉並区	To-n-Bo Works 株式会社ホーム
	渋谷区	バ・アンド・コー 株式会社
	台東区	バナリリート 株式会社
	中央区	株式会社 HARUMI HOMES
	中野区	株式会社 ひかり不動産
	千代田区	ビルトハウス 株式会社
	千代田区	株式会社 廣慶商事
	荒川区	株式会社 ファーストメモリー
	中央区	FIRST REAL ESTATE 株式会社
東京都	杉並区	Field Stream 株式会社
	中央区	株式会社 400F
	町田市	福森商会 株式会社
	文京区	株式会社 ぶんげんプロパティ
	港区	株式会社 BLANCOK
	港区	株式会社 ブリッジマスター
	中央区	プリムローズ 株式会社
	千代田区	プロトラス 株式会社
	立川市	株式会社 ホリホック
	西東京市	株式会社 MINI
東京都	千代田区	株式会社 MIRAIアセットファイナンス
	豊島区	株式会社 結ルーム
	港区	RaiFu 株式会社
	千代田区	ラッフルズインベストメント 株式会社
	練馬区	株式会社 Lemon
	神奈川県	藤沢市 Ry
	横浜市	ACT 株式会社
	横浜市	Nスマイル 株式会社
	川崎市	株式会社 OICグループ
	横浜市	株式会社 桜間
東京都	横浜市	株式会社 思いやり不動産
	横浜市	ティースリーホーム 株式会社
	横浜市	株式会社 ディスカバー
	大和市	株式会社 初
	横浜市	株式会社 トラストニュース不動産
	横浜市	株式会社 トリプルスリーアーキテクト
	横浜市	株式会社 屈
	横浜市	株式会社 ネクスト
	横浜市	浜住研 株式会社
	平塚市	株式会社 平塚相続遺言相談センター
東京都	海老名市	株式会社 マックコーポレーション
	横浜市	株式会社 横浜中央エステート
	富山県	富山市 合同会社 きらら不動産
	富山県	富山市 TSK 株式会社
	石川県	金沢市 株式会社 アンビジョン
	金沢市	株式会社 カラフルカンパニー
	野々市	ふどーさんのおとーさん 株式会社
	福井県	福井市 エルネクト 株式会社
	長野県	塩尻市 株式会社 アトムグループ
	長野県	GDC Frontier 株式会社
東京都	北安曇郡	HAKUBA PARTNER 株式会社
	岐阜県	岐阜市 UMI
	静岡県	藤枝市 株式会社 Portland
	静岡県	磐田市 ヤマグチ
	愛知県	名古屋市 aptly 合同会社
	名古屋市	EKパートナーズ 合同会社
	名古屋市	有限会社 シード
	知多郡	平松 有限会社
	名古屋市	プレスト
	名古屋市	

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	大府市名	瑞月エステート 株式会社
	名古屋市	ゆきあり不動産
	三重県	四日市 株式会社 愛成
	滋賀県	草津市 ジャパンコミュニケーター 株式会社
京都府	京都市	伊富 株式会社
	向日市	リヴ不動産 株式会社
大阪府	堺市	株式会社 ASTage
	和泉市	ALLAGI CUENTO 株式会社
	吹田市	株式会社 ウーブロ
	大阪市	エービーエス 株式会社
	大阪市	anyplaces 株式会社
	東大阪市	株式会社 N
	大阪市	大富トラスト 株式会社
	吹田市	オールズ 株式会社
	大阪市	株式会社 カラットマネジメント
	大阪市	株式会社 グッドケアサービス
大阪府	大阪市	合同会社 グリーンフォレスト
	藤井寺市	株式会社 Glory不動産販売
	大阪市	株式会社 サードステージ
	大阪府	鈴開興産 株式会社
	大阪市	株式会社 Smile
	大阪市	株式会社 トータルソリューション
	大阪市	浪速住建 株式会社
	大阪市	ハッピーマイホーム 株式会社
	大阪市	株式会社 ひかり
	大阪市	FUJII不動産 合同会社
大阪府	大阪市	株式会社 FRAN
	堺市	株式会社 Bridge home
	大阪市	ブルーワールド 合同会社
	大阪市	pegasus management 株式会社
	泉大津市	三浦工務店 株式会社
	池田市	三川 株式会社
	堺市	米田耕一
	東大阪市	株式会社 リワードエステート
	大阪市	株式会社 レイテック
	大阪市	株式会社 RANGE
兵庫県	神戸市	インダストリアルエステート 株式会社
	神戸市	株式会社 オーバレフン
	神戸市	株式会社 NINIGI
	姫路市	株式会社 みなとプロパティ・マネジメント
	神戸市	LEON STYLE
和歌山県	東牟婁郡	株式会社 RTH不動産
岡山県	総社市	里まちプランニング級建築士事務所
広島県	福山市	株式会社 インベリアルエステート
	安芸郡	佳世建築 株式会社
	広島市	株式会社 コジマホールディングス
	広島市	株式会社 field gate
	広島市	株式会社 ライフメントホーム
徳島県	徳島市	株式会社 秘密基地不動産
	徳島市	有限会社 マスオカ
愛媛県	松山市	ミツフ不動産 株式会社
	松山市	よつ葉宅建
高知県	土佐市	有限会社 COLOR
	香南市	すぎもと不動産
	高知市	Smile i creation 株式会社
福岡県	北九州市	天興行政書士事務所
	福岡市	ANCHOR 株式会社
	北九州市	スピードネットワーク 株式会社
	福岡市	株式会社 20
	福岡市	株式会社 NEXT STYLE
佐賀県	北九州市	株式会社 バスタイム
	伊万里市	合同会社 SKYエステート
	佐賀市	合同会社 清栄エステート
	長崎市	株式会社 I-K・M
	佐世保市	株式会社 グローバルサポート
長崎県	都城市	ミヤタ不動産
	宮崎県	宮崎市 株式会社 四ツ葉開発
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 ブローカーズインダストリーズ
沖縄県	那覇市	株式会社 TAKKEN
	うるま市	吉功業 株式会社

12月末正会員：37,045 従たる事務所：4,284

地方本部の動き



Activity Condition

愛媛県本部

令和6年度「ラビット会」前期・茶道倶楽部を開催

令和6年9月26日(木)、令和6年度「ラビット会」前期・茶道倶楽部を開催しました。今回は、人間国宝高橋経典作 南鐐撮霰平丸釜添唐銅鬼面風炉なんりょうさつあられひらまるかまぞえからかねきめんぶろを使った夏のお点前てまえ(茶を立てる作法)を行いました。茶の湯では、5月～10月までを風炉の季節ふうろ、11月～翌年4月までを炉の季節としています。最も大きな違いは、釜をどのようにかけるか(湯の沸かし方)です。風炉の季節には風炉を据えて釜を懸け、炉の季節は茶室に炉を切っ(畳に埋める形で)釜を懸けるため、風炉は可動式、炉は固定式をイメージさせます。暖かい(また、暑い)風炉の季節は風炉とお客さまとの距離を離し、寒い炉の季節は近くすることで、お客さまを温める効果があります。風炉は、点前の種類や使う道具によって据える位置が変わります。風炉は、もともと皆具かいぐ だいす(台子や長板に飾

る茶道具)のひとつとして、台子(水指などの茶道具を置くための棚)の上に飾っていた道具で、一般的に唐銅の切掛風炉が使用されていました。

今回は、上谷本部長の「四国4県の県本部同士、仲良くしていきたい」という思いから、香川県本部の井関由佳事務局長を正客(最上位の客:来賓)としてお迎えし、茶道倶楽部員12名が、沖野事務局長宅の茶室において、洗い茶巾という酷暑の頃に行う薄茶点前の趣向を行いました。このお点前は平茶碗に水を入れ、茶巾をたたまずに流しておくことで涼感を演出します。例年、この茶道倶楽部では、冬の季節に本茶会を開催しているため、夏バージョンは初めての試みでした。参加された部員の方々は、神妙な面持ちで、沖野宗智(美智子)講師から順番に指導を受けました。



沖野宗智(美智子)講師



愛媛県本部 上谷進 本部長



香川県本部 井関由佳 事務局長

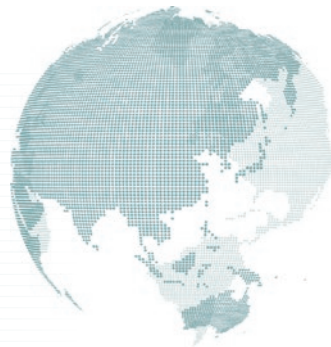


左/人間国宝高橋経典作 南鐐撮霰平丸釜添唐銅鬼面風炉、瓢箪、絵唐津焼き水指、加賀の蒔絵師角出俊平作 青楓中棗内梨地、高野昭阿弥作 色絵 一閑人 蓋置、小林太玄大徳寺黄梅院住職作 茶杓「好日」、韓国人間国宝柳根滢(海剛)作 建水、夏用風炉先屏風 中央/蓋置 一閑人:一閑人とは器の蓋や淵の部分に井戸をのぞきこむようなかたちでちょこんと存在する人形の装人。「暇人」という意味である 右/洗い茶巾

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



国交省 データプラットフォームで 万博会場の熱中症シミュ

国土交通省は、内閣府の主導によるプロジェクト「戦略的イノベーション創造プログラム」と連携し、国土交通データプラットフォームを活用して、大阪・関西万博会場における熱中症の高解像度シミュレーションの社会実験を進めている。今夏には同シミュレーションの解析結果を同万博協会に自動配信し、開催期間中の熱中症対策の一環として活用を促す計画で、このほど、これまでの現地実験等を踏まえた今後の予定を明らかにした。

同省によると、24年の7～8月に実施した試行実験では、熱中症シミュレーションの自動実行・自動配信がトラブルなく運用できたことを確認。また暑さ指数の傾向についても、シミュレーション結果と現地計測は一致したという。ただし、指数自体には一定の差が認められたことから、「精度向上に努めていく」とした。

この結果を受け、同省は25年7～8月(予定)の期間中に毎朝、同万博協会に当日の熱中症シミュレーション結果を自動配信する。併せて、今回の社会実験を踏まえて、

デジタルツインを活用したシミュレーション技術の社会実装に向け、取り組みの推進を図っていく方針。

木造非住宅建築物の 耐久性評価に指針

国土交通省はこのほど、木造の非住宅建築物に対する第三者評価の基準や枠組みを定めた「木造建築物の耐久性に係る評価のためのガイドライン」を公表した。1月中に同指針に基づく評価を実施する登録住宅性能評価機関の募集を開始し、4月から評価の申請受け付けを行う予定。

同指針は、木造非住宅の第三者評価を活用しやすい環境を整備することで、資産価値の可視化につなげ、木造建築物の普及と市場価値向上を図る狙いで整備したもの。評価対象は、混構造を含む木造で新築の非住宅建築物。評価の考え方としては、構造躯体内部における「雨水侵入防止」「雨水侵入時の排出」「雨水の侵入・滞留時の防腐・防蟻(ぼうぎ)処理」の3項目について、それぞれ必要な措置を講じているかを確認する。

(『住宅新報』2025年1月21日号より抜粋・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 (全代会館)
TEL:03-3263-7030 (代) FAX:03-3239-2198
公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全代会館)
TEL:03-3263-7055 (代) FAX:03-3239-2159
URL <https://www.zennichi.or.jp/>

AJ
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2025年2月号
令和7年2月15日発行

物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB

初めてでも安心

日々の業務はラビーネットで完結
業務の一気通貫が実現可能

使いやすさ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

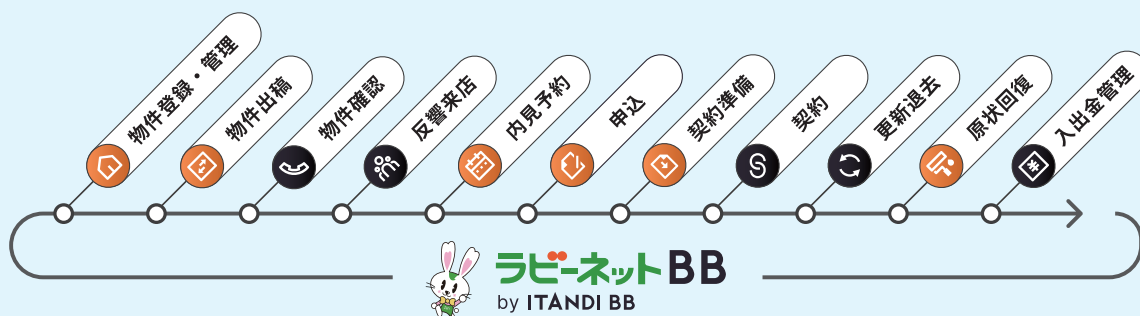
入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。

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 BB

AJ

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・規制・建築
不動産に関する身近な疑問から、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・発信
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
速に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に際しても先取りしてお知らせします。改正に伴うイン
パクトや注意点を、素早く伝達する情報提供しています。



不動産営業の手引き
不動産営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! ▶

