Real Partner

The 50th anniversary 50 REAL PARTNER

平成29年9月10日発行（毎月10日発行）通巻第469号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

不動産キャリアパーソン で 検索

【今月の必読】オススメ！

全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年 記念式典開催

地域貢献活動発表 **既存建物の活用とBuy Local運動**

既存住宅取引をテーマに「不動産実務セミナー」を12月1日に開催します

紙上研修 **宅建業法改正（H30.4.1施行）に伴う重要事項説明の留意点**

9

September 2017

歴史を
築き上げてこられた
方々への敬意と感謝

全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年

記念式典・講演会開催

日時：平成29年6月29日(木)
場所：東京・ホテルニューオータニ

全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年記念式典・講演会・祝賀会が平成29年6月29日、東京・千代田区のホテルニューオータニで開催されました。

記念式典は、瀬川信義記念式典等実行特別委員長による開会の辞で始まり、続いて伊藤博全宅連・全宅保証会長が式辞(4頁に掲載)を述べました。来賓の石井啓一国土交通大臣、高村正彦自由民主党副総裁、井上義久公明党幹事長から祝辞をいただきました。その他、和泉洋人内閣総理大臣補佐官等、多数の来賓が出席されました。

その後、表彰式が行われ、国土交通大臣感謝状、国土交通省土地・建設産業局長感謝状、全宅連・全宅保証会長表彰状・感謝状の授与がありました。

全宅連50周年・全宅保証45周年の記念映像が映し出され、当時を懐かしむ人、先輩の功績に感謝する人、改めて歴史を知った人など、それぞれの人の思いが交錯したことだと思われます。

ハトマークグループ・ビジョンに基づく地域貢献実践者の方による講演(8頁)の後、休憩をはさんで、櫻井よしこ氏による記念講演が行われました。

開会の辞と来賓祝辞

開会の辞では大勢の方々のご臨席にお礼するとともに、「全宅連・全宅保証の歴史を築き上げてこられた方々への敬意と感謝」が表されました。関係省庁等、来賓の方々から祝辞をいただき、両団体のさらなる発展と会員の健勝・活躍を祈念していただきました。

瀬川信義
記念式典等実行特別委員長
による開会の辞

全宅連に国土交通大臣感謝状授与。感謝状を受取る伊藤博会長（左）

国土交通大臣感謝状授与。個人受賞者を代表して受取る瀬川信義氏（左）

表彰式

表彰式では、国土交通大臣感謝状が全宅連と個人3名に授与され、国土交通省土地・建設産業局長感謝状が7名に授与されました。続いて全宅連・全宅保証会長表彰状70名、会長感謝状39名の計109名の表彰状が授与されました。

国土交通省土地・建設産業局長感謝状授与。受賞者を代表して受取る久保田辰彦氏（左）、右は谷脇暁国土交通省土地・建設産業局長

全宅連・全宅保証会長表彰状・感謝状授与。受賞者を代表して表彰状を受取る山田守氏（写真左）と感謝状を受取る初澤宣廣氏（写真右）

石井啓一国土交通大臣

高村正彦自由民主党副総裁

井上義久公明党幹事長

記念講演会

「変革のときは今だ!!」をテーマに櫻井よしこ氏が講演

現在の日本が置かれている状況、向かっている状況、世界情勢等を、危機感を交えながら具体的にわかりやすく、しかも痛快、ときには痛烈に解説していただきました。

全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年 記念式典 ご挨拶

両団体の今日は先輩諸氏のたゆまぬ努力と熱意、関係行政機関・関連団体の指導の賜物

公益社団法人　全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会
会長　**伊藤 博**

本日ここに、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会創立50周年、並びに公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会創立45周年の記念式典を迎え、日頃、ご支援ご協力をいただいております国土交通省の石井大臣をはじめ、多くの友好団体、関係企業のご来賓のみなさまには、心より厚く御礼を申し上げます。

また、全国各地より理事、監事、代議員のみなさまをはじめ、相談役、参与並びに役員経験者、関連団体のみなさま、そして、永年にわたる業歴・役員歴により業界の健全な発展に多大なご尽力をいただき、本日、国土交通大臣感謝状をはじめ表彰されるみなさまには心から感謝を申し上げ、この機会にご紹介とお祝いができることは、大きな喜びとするところです。

全宅連は、昭和39年の第4次宅建業法改正を契機に、先人の英知と努力により大同団結を図り、昭和42年に設立、そして、全宅保証は、昭和47年の第7次宅建業法改正による保証協会の法制化に伴い、同年12月に設立され、これまで両団体は、不動産業の健全な発展や取引の適正化、消費者保護に関する様々な事業を実施し、安全安心な不動産取引の実現や会員業者の資質向上による社会的な地位の確立などに重要な役割を果たして参りました。

その大きな成果として一昨年、長年の悲願であった宅地建物取引主任者が宅地建物取引士に名称変更され、士業となり、われわれ不動産業に携わる者は、より一層襟を正して業務に精励し、消費者の信頼に応えていくことになりました。

平成24年4月に公益社団法人に移行しましたが、両団体が発展して今日あるのは、ひとえに、創立以来ご尽力をいただいた先輩諸氏のたゆまぬ努力と熱意、さらには関係行政機関および関連団体のみなさまのご指導の賜物であり、改めて深く感謝申し上げます。

さて、不動産業界におきましては、昨年の宅建業法改正により、既存住宅流通市場の活性化や教育研修事業のさらなる充実をはじめ、空き家の有効利用促進、民法改正への対応など当面の課題が山積しており、こうした状況を踏まえ、引き続き安心安全な取引をモットーに各種の重点事業や、みんなを笑顔にするハトマークグループ・ビジョンの推進などに努力して参る所存です。

この記念式典が、これまでの歩みを振り返り、決意を新たに次なる50年に向けての第一歩になりますので、引き続いてのご支援、ご協力を賜りますようお願いを申し上げ、みなさまのご健勝とさらなるご発展を祈念いたします。

平成29年6月29日

Contents September 2017

02　全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年 記念式典開催
記念式典・講演会（P2）／伊藤会長挨拶（P4）／祝賀会（P5）／表彰者・記念Webサイト・記念誌（P6）／ハトマークグループ・ビジョン2020発表（P7）／地域貢献活動発表―既存建物の活用とBuy Local運動（P8）
09　連載 vol.13 住宅・不動産 この50年を振り返る
10　連載 vol.13 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
11　連載 vol.94 知っていれば役立つ税務相談
12　連載 vol.07 地域に根づく宅建協会 東京宅協
13　平成29年度国土交通大臣表彰 22人が受賞
14　連載 vol.04 これからの不動産市場―方向性とヒント
15　連載 vol.05 住まいの保険あれこれ
16　連載 vol.14 頑張っている女性を応援します
17　連載 vol.04 5分で分かる経済学・経営学の名著
18　紙上研修　宅建業法改正に伴う重要事項説明の留意点
22　Information　H30年版不動産手帳頒布／社会保険・労働保険への加入／宅建企業年金基金／既存住宅価格査定マニュアル／10万円ギフトカードが当たる！不動産の日アンケート実施中！
24　不動産実務セミナーを12月1日に開催します

Realpartner 9月号

2017年9月10日発行　通巻第469号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤 博　　編集人／追分 直樹
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3　URL. http://www.zentaku.or.jp/
TEL. 03-5821-8181（広報）　FAX. 03-5821-8101

記念祝賀会

伊藤会長が主催者挨拶

来賓挨拶――
菅義偉内閣官房長官

来賓挨拶――
田中良生国土交通副大臣

来賓挨拶――
金子一義自由民主党宅地建物等対策議員連盟会長

関係省庁、関連団体、国会議員等多数の来賓が出席

記念式典・講演会終了後、800名余の参加者のもと記念祝賀会が開催されました。主催者を代表して伊藤会長が開会の挨拶を行い、来賓の方々から祝辞をいただきました。

伊藤会長は挨拶の中で「不動産業界は、三大都市圏を中心とした地価の上昇、既存住宅の流通活性化対策の効果で中古物件の取引が増えているなど、市場環境は堅調に推移している中で、インスペクション、空き家対策、民法改正などのいくつもの課題があります。このような状況に本会は対応していきます」と述べ、出席者の方々に支援と協力お願いしました。

菅義偉内閣官房長官からは「不動産業の活性化を図るために、さまざまな税制措置、住宅ローン減税等をしっかり行い、不動産流通活性化を政府は支援させていただきます」との言葉をいただきました。

安倍晋三首相、小池百合子東京都知事からは祝電をいただきました。

その後、盛大な鏡開きが行われ、乾杯となりました。アトラクションは大石吾朗氏ほかによるバンド演奏で、会場は大いに盛り上がりました。

乾杯の発声をする原嶋和利全日本不動産協会理事長

アトラクション――
大石吾朗氏ほかによる
バンド演奏

表彰者

全宅連50周年・全宅保証45周年を記念して表彰状・感謝状が贈られました。(敬称略)

1.国土交通大臣感謝状
(公社)全宅連

2.国土交通大臣感謝状
瀬川 信義(東京)
寺村 光司(東京)
横山 智司(神奈川)

3.国土交通省土地・建設産業局長感謝状
久保田 辰彦(東京)
庫川 尚用(東京)
長瀬 勝男(東京)
谷山 力一(神奈川)
小野田 征夫(愛知)
川尾 祐士(兵庫)
井上 弘(兵庫)

4.(公社)全宅連・(公社)全宅保証会長表彰状
朝野 邦夫(北海道)
小林 邦夫(北海道)
安田 勝位(青森)
多田 幸司(岩手)
金子 健三(秋田)
日向 孝吉(山形)
安部 宏(福島)
伊東 弥三郎(福島)
山田 守(茨城)
内山 俊一(栃木)
大嶋 勇(栃木)
内山 俊夫(埼玉)
貝川 和正(千葉)
榎本 光男(千葉)
長尾 徳信(千葉)
佐藤 紀一(千葉)
新居 常男(東京)
佐久間 直人(東京)
瀬川 信義(東京)
樫﨑 博(東京)
小林 勇(東京)
寺村 光司(東京)
庫川 尚用(東京)
今野 敏和(東京)
劔持 岩夫(神奈川)
坂本 久(神奈川)
杉浦 武胤(神奈川)
横山 智司(神奈川)
和氣 猛仁(神奈川)
小林 代士未(新潟)
清水 利治(長野)
吉本 重昭(石川)
加藤 信一(福井)
箕浦 茂幸(岐阜)
市川 宜克(静岡)
岡本 大忍(愛知)
木全 紘一(愛知)
山田 美喜男(愛知)
近藤 正俊(愛知)
山路 忠(三重)
山村 賢司(三重)
田中 一郎(滋賀)
千振 和雄(京都)
鍵山 祐一(京都)
阪井 一仁(大阪)
高村 永振(大阪)
田中 秀明(大阪)
西本 和雄(大阪)
森上 幸弘(大阪)
松尾 信明(兵庫)
山端 和幸(兵庫)
堤 純次(兵庫)
吉村 岩雄(奈良)
壹岐 昇一(鳥取)
神垣 明治(島根)
山上 健一(岡山)
綱嶋 正(岡山)
津村 義康(広島)
見勢本 浩一(広島)
近藤 久之(徳島)
出口 建夫(徳島)
日下 雅彦(香川)
石原 和夫(香川)
武井 建治(愛媛)
三好 孝一(福岡)
村山 龍男(佐賀)
山口 管律(長崎)
土屋 祐二(大分)
徳嶺 春樹(沖縄)
岡江 保彦(沖縄)
以上70名

5.(公社)全宅連・(公社)全宅保証会長感謝状
葛西 重明(青森)
沼尻 和彦(茨城)
金盛 正雄(栃木)
保坂 金一(埼玉)
室岡 和俊(埼玉)
薬袋 茂幸(千葉)
八代 勝(千葉)
山田 修平(東京)
久保田 辰彦(東京)
玉井 大八郎(東京)
小田桐 信吉(東京)
中山 廣志(東京)
長瀬 勝男(東京)
石井 將博(東京)
佐藤 眞司(神奈川)
山野井 正郎(神奈川)
松中 秀司(神奈川)
石川 博(神奈川)
江見 博英(岐阜)
初澤 宣廣(静岡)
矢後 芳博(静岡)
深谷 政次(愛知)
東 一夫(愛知)
大矢 隆夫(愛知)
小野田 征夫(愛知)
平田 守(大阪)
日髙 順(大阪)
三尾 順一(大阪)
井上 弘(兵庫)
川尾 祐士(兵庫)
野村 正義(兵庫)
高祖 日出夫(岡山)
藤本 武志(高知)
加藤 龍雄(福岡)
楢崎 眞治(福岡)
森 政喜(福岡)
新井 成光(長崎)
甲斐 正幸(宮崎)
小倉 和彦(宮崎)
以上39名

記念Webサイト

全宅連50周年、全宅保証45周年を記念したWebサイト“全宅連50年目の決意−これからも地域を見守り続ける”を公開しています。

式典で上映された50年の歴史を振り返るスライドショー(5分)や、式典・祝賀会の映像がご覧いただけます。

その他、「ハトマークグループ・ビジョン2020」や、記念誌に関するコンテンツもご用意しています。

URL:https://www.zentaku.or.jp/50th/

記念誌

全宅連50周年、全宅保証45周年を記念した記念誌を発刊し、記念サイトで公開しています。

全宅連・全宅保証のこれまでの歩みを振り返るとともに、直近の20年間の活動に焦点をあてた「フォーカス 激動の20年」、伊藤博全宅連・全宅保証会長と女優の菊川怜さんの特別対談、元プロ野球選手の稲葉篤紀氏をはじめ各界著名人のインタビュー等を掲載しています。

記念式典で発表

ハトマークグループ・ビジョン2020

私たちが目指す理想の姿とそれに向けた取り組み（第2期中期計画）

記念式典では、坂本久全宅連副会長（ハトマークグループ・ビジョン推進本部長代理）から、第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」の発表がありました。

全宅連は2014年4月、激動する時代の羅針盤として長期的な組織運営の理想の姿を描く「ハトマークグループ・ビジョン」を策定しました。2025年度を目標年度とし、「ハトマークグループは、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します」というスローガンを掲げています。

50周年を迎えた2017年度からは第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020（にーまるにーまる）」を策定し、理想の姿の実現に向けて取り組んでいくこととなりました。

ハトマークグループ・ビジョン2020では、当初ビジョンで「生活者」「地域」としていた顧客認識を、「消費者」「ハトマーク会員」「宅建協会」と明確化しました。また、当初ビジョンの「みんな」を、その地域で生活し諸活動する「地域生活者」として考えていきます。

消費者向けには「全国10万社のスケールを活かした地域生活者の豊かな住生活実現」、ハトマーク会員向けには「地域生活者に選ばれる個者になるための実践」、宅建協会向けには「ハトマークグループ力強化のための取組」を戦略の柱に掲げ、2025年の目標年度におけるビジョン達成を目指していきます。

坂本久全宅連副会長が発表、説明

ハトマークグループ・ビジョン2020

戦略の柱	戦略のテーマ
To 消費者 全国10万社のスケールを活かした地域生活者の豊かな住生活の実現	Theme 1「住生活をサポートする政策の実現」
	Theme 2「居住ニーズに応える住まいの情報発信・交流」
	Theme 3「人生を豊かにする住生活教育」
To ハトマーク会員 地域生活者に選ばれる個者になるための実践 ※「個者」とは…ハトマーク会員（会社）及び従事者（個人）を含みます。	Theme 4「持続的な事業環境の改善」
	Theme 5「地域貢献活動の向上を通じたハトマークブランドの確立」
	Theme 6「家守り・資産守り・地域守りに応えるための人財育成」
To 宅建協会 ハトマークグループ力強化のための取組	Theme 7「家守り・資産守り・地域守りに対応する組織変革」
	Theme 8「地域パートナーシップの構築」
	Theme 9「不動産業への就業者増加」

URL：https://www.zentaku.or.jp/50th/groupvision2020/

小山隆輝氏

地域の価値を高める不動産業

既存建物の活用とBuy Local運動

丸順不動産株式会社　代表取締役 小山 隆輝 氏

記念式典では、丸順不動産(株)の小山隆輝氏に、
ハトマークグループ・ビジョンの実践者として
自らの地域貢献活動を発表していただきました。
同社は平成27年度全宅連総会で、地域貢献活動への取組みで
表彰されています。
約30分間の講演から、一部を抜粋して紹介します。

会社名：丸順不動産株式会社
所在地：大阪市阿倍野区昭和町
沿　革：大正13年(1924年)創業
　　昭和47年(1972年)法人を設立
　　平成24年(2012年)小山隆輝氏が代表に就任(3代目)
業　態：夫婦2人で営む地域密着型の小さなまちの不動産屋

当社が所在している大阪市阿倍野区昭和町・西田辺地区は、大正末期から昭和初期にかけて大阪が「大大阪」と呼ばれた時代に長屋が建設された地域ですが、年々人口が減少し、空き家や空き地が散見するようになってきました。2003年9月に地元にある寺西家阿倍野長屋が登録有形文化財建築物に指定され、その再生計画を手伝うことになり、長屋などの既存建物を活用して、街を活性化できるのではないかと気づきました。

地域の不動産会社の役割は、まちの入口になること

空き家問題は、エリアの価値を向上させなければ根本的な解決になりません。そこに暮らす人たちが豊かさを実感し、そのエリアにずっと住み続けたいと思うこと、そして新しい居住者がそのエリアを選んでくれるためには、「そのエリアによき商いを作り、育て、守ること」が大切です。

そのために必要なことは、住民の共感とエリアデザイン、そして"人"。まちの主役は人であり、建物はよいまちを作るための手段です。質の高い商いをする人、人を引き寄せる魅力のある人、情報発信力のある人―そういう人を選ぶ必要があります。そういった魅力的な人ほど資金が乏しいのが現状ですが、不動産業者として多様な方法でそのハードルを乗り越え、13年間で20数件の新規のよき商いの誘致を実現しました。

同時に、新しい店だけでなく、**地域にある老舗のいい店を発掘し街の人達に知らせていこう、今ある商いを守っていこう**

講演の様子

という「Buy Local」運動も行っています。専門知識を持つ仲間と一緒にさまざまな活動に取組むとともに、SNSを使って世代・性別・地域を超えた情報発信や交流も行っています。

今日の話は昭和町だからできた、というような特別な話ではありません。どんな街でも利用できる空き家などがあり、思いの同じ仲間も見つかるでしょう。地域で活動する不動産会社の役割は「まちの入口になること」。土地や建物の活用を通じて、街のそれぞれの担い手が結びつく"触媒"となることが、これからの不動産会社に必要なことであり、それが本物の地域密着、地域と運命共同体になるということだと考えています。

まちおこしのアンテナ物件として初めて再生にかかわった登録有形文化財「寺西家阿倍野長屋」。和·洋·中の飲食店舗を誘致。
長屋の雰囲気を壊さないよう内装を改修、同社が管理。

特別企画

住宅・不動産 この50年を振り返る

衆院選で民主党圧勝、政権交代 H23.3.11 東日本大震災が発生

今年、全宅連は創立50周年を迎え、全宅保証は創立45周年を迎えました。それを記念し、昨年4月号から連載で住宅・不動産の50年を振り返っています。第13回目は、平成21年から平成23年までの3年間を振り返ります。

平成21年8月の衆議院選挙で民主党が圧勝、16年ぶりに政権交代が行われ、9月に鳩山由紀夫内閣が発足。国民の期待を背負った内閣でしたが、翌22年6月に菅直人内閣、さらには23年9月には野田佳彦内閣に交代し、迷走を続けます。

被災地の宅建業者、不眠不休の業務が続く

平成23年3月11日午後2時46分、三陸沖で東北地方太平洋沖地震（マグニチュード 9.0）が発生、大津波も発生して東北地方を中心に甚大な被害になりました。それだけでなく、地震から約1時間後に津波に襲われた福島第一原子力発電所でメルトダウンが発生、大量の放射性物質の漏洩を伴う重大な原子力事故を引き起こしました。この東日本大震災による死者は1万5,894人、行方不明者は2,550人となっています（平成29年6月9日・警察庁）。

被災地の宅建業者は住まいの担い手として、震災後、不眠不休の業務が続きました。宮城県宅建協会の佐々木正勝会長は、「インフラが遮断され情報が途絶え、どこで何が起きているのか全く把握できない状態のなか、被災した自分たちの生活もままならないまま、入居者の安否確認、お預かりしている物件の確認、家を失った方々や取引中のお客様への対応など、なすべきことの深刻さに、戸惑う暇もなく連日連夜、手探り状態で取り組みました」と述べています。

全宅連、宅建協会は総額1億3千万円余の義捐金を集め、いち早く寄付するとともに、会員有志がボランティアとして現地に向かいました。被災地の宅建協会で復興支援について協議するとともに、国土交通省等中央官庁に復興支援を要請しました。

賃貸住宅居住安定化法案が廃案に

法律・制度関連では、平成21年10月に住宅瑕疵担保履行法が完全施行されました。同年9月には消費者庁が発足しました。

平成22年末に賃貸住宅居住安定化法案が成立しそうな動きになりましたが、全宅連と関連団体は反対を表明、13万人に及ぶ署名活動を実施し、その思いが実り、23年12月に廃案となりました。

第13回
平成21年（2009年）～平成23年（2011年）

全宅連総会（H22年）

伊藤会長が前原国交大臣に提言（H22年）

東日本大震災での津波被害

特設相談所に多くの被災者が来訪（岩手県宅建協会）

福島県宅建協会で復興支援について協議

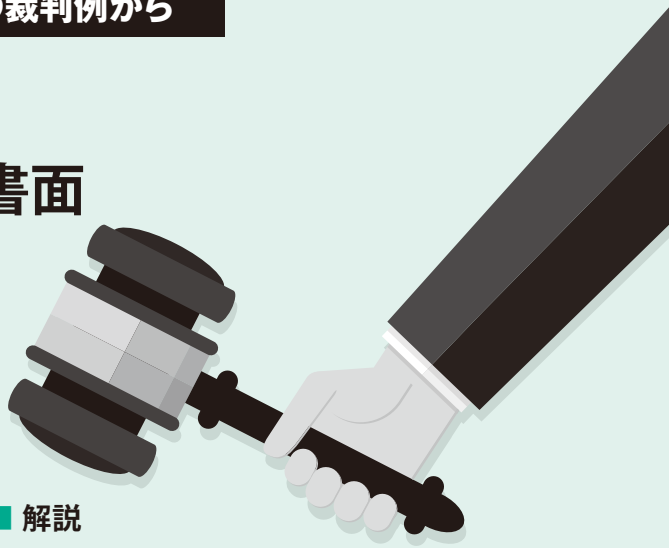
参考文献：リアルパートナー383-412号、東京都宅建協会『創立50周年記念誌』、宮城県宅建協会『震災対応マニュアル』

平成21年に新設住宅着工戸数が42年ぶりに100万戸を割り込み、78万戸になりました。その後も100万戸割れが続き、今後も減少するとの予測が大半です。この頃から住宅市場が変容し始め、中古住宅市場の活性化について議論されるようになってきました。

全宅連・全宅保証はこの3年間、公益社団法人への移行準備を着々と進め、平成24年4月の公益社団法人化を迎えることになります。

弁護士　佐藤 貴美（たかよし）

定期建物賃貸借契約の事前説明書面



定期建物賃貸借契約における事前説明書面は、個別事情にかかわらず、必ず賃貸借契約書とは別個独立のものが必要であるとしたもの（最高裁・平成24年9月18日判決）

■ 事案の概要

定期建物賃貸借契約につき期間満了により契約が終了したとして、貸主が借主に対し物件の明渡し等を請求したところ、借主側は、契約時において借地借家法38条2項に定める事前説明書面の交付及び説明がなかったから本契約は定期建物賃貸借契約ではなく、期間満了により当然に終了しないとして争った事案である。原審は、契約書に定期建物賃貸借契約であることが明記され契約の更新がないことを借主が認識していたことなどから、契約書とは別個独立の書面がなくても定期建物賃貸借契約として有効であり、明渡し請求が認められるとされたため、借主側が上告した。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、原審の判決を破棄し、貸主側の明渡し請求を認めなかった。

①借地借家法38条2項の規定の趣旨は、定期建物賃貸借契約の締結に先だって、借主になろうとする者に対し、定期建物賃貸借は契約の更新がなく期間満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のための十分な情報を提供することのみならず、説明においても、さらに書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにある。

②法38条の規定の趣旨及び構造に照らすと、定期建物賃貸借契約の締結に先だって、契約書とは別個に、書面を交付し説明すべきものとしたことは明らかである。

③書面の交付を要するか否かについては、当該契約の締結に至る経緯、当該契約の内容についての借主の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取扱うのが相当である。したがって、当該書面は、借主が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要する。

④本件は事前説明の別個の書面なしで締結されたものであるから、普通建物賃貸借として扱われ、期間満了後は法定更新の規定により期間の定めのない契約になっている。

■ 解説

1 定期建物賃貸借契約の特別な手続き

定期建物賃貸借契約の場合、普通借家契約に比べ期間の継続などの点に関し借主側に不利であるとの評価があることから、法令に基づき、普通建物賃貸借とは異なる特別な手続きが要請されます。

①契約締結時の説明（借地借家法38条2項）

貸主は、あらかじめ借主に対し、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借契約は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければなりません。これは宅建業法で宅建業者に求められている重要事項説明とは別個の手続きであることに注意してください。

②契約書の作成（同条1項）

「公正証書等書面で」契約をしなければなりません（必ずしも公正証書である必要はなく、一般の書面による契約でも可）。

2 必ず別書面を作成し、契約締結前に交付、説明

本件では、このうちの①の取扱が問題となりました。かつての裁判例では、例えば企業間取引のように借主が十分に定期建物賃貸借の内容等を熟知しているケースなどでは契約書案等に明確に定期建物賃貸借であることが示されているのであれば、①の書面がなくても定期建物賃貸借として認められるとしたものもあったところです。

しかし本判決は、法令に当該手続きの必要性が明記されていること、法令の趣旨及び文言などを踏まえ、契約書にいかなる記載がなされていようとも、また、当事者がその契約が定期建物賃貸借契約であるということを、その法的取扱も含め十分に認識していようと、必ず別書面を作成し、契約締結の前に交付し説明することが必要であるとしました。

したがって定期建物賃貸借契約を取扱う場合には、契約時の手続きとして、重要事項説明とは別に、事前説明書面の作成・交付及びそれに基づく説明を怠らないようにしなければなりません。

知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所　代表税理士　山端 康幸

タワーマンション活用の相続税対策の可否

タワーマンションを活用した相続税対策は問題がありますか？

固定資産税評価額の計算方法は改正

タワーマンションを購入した相続税の節税策が話題になっています。同時にタワーマンションの上層階と低層階との固定資産税の不公平感も問題になっていました。

この固定資産税については、平成29年度税制改正で、平成30年以降に引き渡しを受ける高さ60mを超える新築タワーマンションについては、固定資産税評価額の計算方法を見直すこととなりました。実勢価額を反映させて低層階よりも高層階の方が高額となるように手当（階層別占有床面積補正率）を行うという改正が行われました。

一方、相続税評価額の問題は平成29年度税制改正では触れられていません。タワーマンションの相続税評価額については、今後も相続税財産評価基本通達の「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」という規定で対処されると予想されます。

相続税評価額が時価で評価された事例

◆事実関係

この事例の概要は次のとおりです。

- 平成19年7月、被相続人Aが入院。
- 平成19年8月、タワーマンションを2億9,300万円でAが購入。
- 平成19年9月、被相続人Aが死亡。
- 平成19年11月、タワーマンションの名義を相続人Bに変更。
- 平成20年7月、相続人Bがタワーマンションを2億8,500万円で売却。

相続人Bは、東京都内のタワーマンション30階部分について、財産評価基本通達により、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基準に財産評価を行い、土地建物合わせて5,800万円として相続税の申告を行いました。

ところが、国税庁は、財産評価基本通達で評価した5,800万円ではなく、タワーマンションの購入価格である2億9,300万円で申告するべきであるとする処分を行いました。

結果として、納税者側の主張は棄却されました。

この相続税対策が成功していれば、2億9,300万円のものが5,800万円で評価できたので、相続税評価額を2億3,500万円圧縮できたことになります。

◆裁決

マンションの相続税評価については、以下の①～④の理由から評価基本通達の定めによらず2億9,300万円と評価するものとした。

①Aのマンション購入と相続開始時が近接。
②Aのマンション取得時の金額が2億9,300万円である。
③Bが売却を依頼した時点の媒介価額は3億1,500万円である。
④当該マンションの近傍における基準値の価格は相続開始日前後でほぼ横ばいである。
⑤マンションの購入価額とマンションの評価額との差額が多額であることを認識し、差額234,981,776円について相続税の課税価格を圧縮し相続税の負担を回避するために本件売買契約に及んだことが認められる。
⑥このような場合には、マンションは評価基本通達の定めによらず、他の合理的な方法による評価が許されるものと解するのが相当である。
⑦相続開始日の前後における基準地価がほぼ横ばいであること等を参酌すると、相続開始時におけるマンションの時価は取得価額とほぼ同等と考えられるから、マンションは2億9,300万円と評価するのが相当である。

その他の理由として、マンションにAが訪れたことはなく家族が居住した事実もないことにも言及しています。仮にもう少し早く購入しているとか、Aやその家族が居住していれば、相続財産はマンションとして評価額5,800万円と認められていた可能性はあったかもしれません。購入時期、相続発生の時期、売却の時期なども判断の重要なポイントです。

公益社団法人への移行　地域に根づく宅建協会

東京オリンピック開催に向け 都市基盤整備、地域まちづくりに協力

東京都宅建協会

平成24年4月に全宅連・全宅保証は公益社団法人に移行し、都道府県宅建協会については現在、35協会が公益社団法人に移行し、12協会が一般社団法人として運営を続けています。全宅連は一般社団法人12協会の意見を踏まえた上で、公益社団法人への移行を支援していきます。

東京都宅建協会（以下、東京宅協）は、全宅連・全宅保証と同じ平成24年4月に公益社団法人に移行しました。この5年間、率先して行政に協力し、公益事業を実施してきました。そして現在、東京オリンピックまで、あと3年を切り、瀬川信義会長は「オリンピック開催に向け、道路整備、無電柱化、バリアフリー化等、各種インフラの整備、アメニティ向上など都市基盤の整備がこれまで以上に進むものと思います。本会は公益社団法人として、社会のため、会員、都民のため、東京都をはじめ行政とともに必要な責務を果たして参ります」と述べています。

セミナーを一般消費者に公開。フェアにも積極参加

地域との連携では、公益法人化に伴い、それまで会員のみが参加していたセミナーを一般消費者にも門戸を開いたことにより、業界の取組みや不動産取引全般に興味を持っていただけるようになりました。本部だけでなく、各支部（32支部）が区民まつり、ふれあいフェスタ、マラソン大会等の行事で地域や行政から要請を受けることが多くなりました。また、地域における防犯対策についても、多くの支部が積極的に活動し、中心的な役割を担っている支部もあります。

直近の例では、今年7月25・26日に開催された「賃貸住宅フェア®2017」に出展しました。賃貸住宅業界最大級の祭典で、ハトマークグループ宅建協会ブースに相談員を配置し、不動産業開業についての相談を受けるとともに、宅建協会に入会すると利用できるさまざまなバックアップ体制やサービスについても紹介しました。

賃貸住宅フェア®2017、宅建協会ブース

3月に関東ブロック大規模広域災害時の協定締結

行政との協定締結では、東京都が推進する「防災都市づくり推進計画」の中核事業である「木造密集地域不燃化10年プロジェクト」事業で、都が各地域の支部（現在10支部）と協定を締結しています。

このほか、東京都と「高齢者等を支える地域づくり協定」「空き家の有効活用、適正管理の推進に関する協定」「震災時における民間賃貸住宅の一時提供に関する協定」等を締結しています。さらに今年3月に、「関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結しました（協定都県は、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県）。

平成23年の東日本大震災の避難者受入れのための民間賃貸住宅の借上げ要請に対し、多くの会員が住宅情報を提供しました。

さらに、東京都・警視庁と「危険薬物及び特殊詐欺の根絶に係る協定」を締結しています。住宅政策審議会、東京都居住支援協議会、東京都安全・安心まちづくり協議会等の各種会議に役員を派遣し、行政・公的機関とともに地域まちづくりや既存住宅の流通活性化等を推進しています。

瀬川会長が小池百合子東京都知事に空き家問題等で要望書を提出

「危険ドラッグ撲滅都民大会」に参加

特殊詐欺対策官民会議に出席

平成29年度　国土交通大臣表彰22人が受賞

平成29年度の国土交通大臣表彰で、全宅連、全宅保証、宅建協会関係者22人が受賞の栄に浴されました。国土交通省で7月10日に表彰式が行われた後、ホテルニューオータニで全宅連・全宅保証主催による受賞祝賀会が開催されました。

受賞者は次のとおりです（順不同）。

◆ 全宅連推薦

橋場 寛（青森県／全宅連理事）
山上 健一（岡山県／全宅連常務理事）
上原 祥典（山口県／全宅連理事）
三上 浩二（長崎県／全宅連理事）
知念 聡（沖縄県／全宅連理事）

◆ 全宅保証推薦

五十嵐 薫（栃木県／全宅保証常務理事）
長井 貞二（群馬県／全宅保証常務理事）
新居 常男（東京都／全宅保証理事）

◆ 都道府県宅建協会推薦

吉田 治（北海道宅建協会副会長）
中嶋 勝司（岩手県宅建協会副会長）
須藤 芳男（山形県宅建協会理事）
早坂 一夫（宮城県宅建協会常務理事）
堀野 眞孝（埼玉県宅建協会副会長）
府川 誠（千葉県宅建協会理事）
佐久間 直人（東京都宅建協会副会長）
木俣 純一（静岡県宅建協会常務理事）
柴田 茂徳（兵庫県宅建協会副会長）
木村 利己（奈良県宅建協会副会長）
佐々木 多利男（徳島県宅建協会副会長）
小柳 好明（福岡県宅建協会副会長）
北川 尚幸（熊本県宅建協会常務理事）
井澤 正行（宮崎県宅建協会副会長）

橋場 寛氏

山上 健一氏

上原 祥典氏

三上 浩二氏

知念 聡氏

五十嵐 薫氏

長井 貞二氏

新居 常男氏

吉田 治氏

中嶋 勝司氏

須藤 芳男氏

早坂 一夫氏

堀野 眞孝氏

府川 誠氏

佐久間 直人氏

木俣 純一氏

柴田 茂徳氏

木村 利己氏

佐々木 多利男氏

小柳 好明氏

北川 尚幸氏

井澤 正行氏

ご利用ください！ 無料電話相談

●弁護士による法律相談
実施日時：第2・4金曜日（休日の場合は前日）午後1時～午後4時／**ご利用対象者**：宅地建物取引業協会**会員に限定**／**ご相談内容等**：宅地建物取引及びそれに付随する法律事項／**ご利用方法**：完全予約制、先着順での受付となります。全宅連HPから「電話法律相談予約票」を入手し、FAXにてご予約ください。

●税理士による不動産税務相談　TEL. 03-5821-8113
実施日時：通常第3金曜日（9月22日、10月20日）正午～午後3時

連載 vol.4

これからの不動産市場──方向性とヒント

空き家問題は、誰が解決することができるのか？

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員　清水 千弘

近年は、とりわけ地方都市で空き家が増加し、社会問題へと発展してきています。この問題への取り組み方と今後の展望をしていくためには、その発生原因を正確に理解しておくことが必要です。顕在化してきている空き家問題は、日本の経済構造と国土構造の急速な発展によってもたらされた歪みといえます。

団塊世代が相続を受ける世代になり顕在化

戦後日本は急速に経済発展を遂げました。その背後では、第一次産業から第二次産業へ、第二次産業から第三次産業へと経済構造が変化するなかで、大都市への人口の集中が進みました。そして、核家族化が進み、親子の空間的な分断が起こることで、家という土地に固定された資産の移転が円滑に進まなくなってしまったのです。

空き家問題は、もともと地域の中には昔からあったのですが、団塊世代という人口の塊が相続を受ける世代になってきたときに、一気に顕在化しただけと言えます。これは、団塊世代が相続する側になるまでに解決しておいていただかないといけない社会問題ともいえますが、その世代だけでは解決ができないために、行政が関与しながら取り組む必要が出てきました。

しかし、現在の行政には、この問題を解決するだけの専門性が欠如してしまっています。空き家問題を解決していく処方箋としては、市場の力を利用して新しい利用者に所有権を移したり、貸与したりするということが優先されます。しかし、そのような行為には、そもそも宅地建物取引業法によって、様々な社会的なルールが決められており、そのようなルールの中で取り組んでいくことが大前提となります。そうすると、宅建業者、宅地建物取引士（以下、宅建士）抜きでは、対応ができません。

再生する必要があるのは機能より市場価値

さらには、単純に売買または賃借に回すことができないものについては、リノベーションなどを通じた用途の変更をも含む家という資産の再生が求められます。その再生の担い手は、機能的には建築士が関与しなければできません。しかし、再生しないといけないのは機能ではなく、市場価値なのです。どんなに立派な建物へと機能を回復・向上させても、買い手や借り手が現れなければ、空き家問題をより複雑に、さらには深刻な問題へと発展させてしまいます。リノベーションによって所有者にリスクだけとらせて、市場価値を回復できないまま借金だけを残してしまった事例も出てきています。

それでは、どのように宅建業者、宅建士は、空き家問題に取り組んでいったらいいのでしょうか。どのように建物の市場価値の再生をしていったらいいのでしょうか。そのヒントは、全宅連・全宅保証が発刊した『RENOVATION 2017 新しい不動産業を目指して』のなかから得ることができます。要約すれば、不動産の市場価値を再生産していくためには、その不動産だけでなく、街の中に住まう人・商い・大家さん・地主さんをきちんと育て導くこととなります。

空き家問題は、団塊世代が相続される側に回ると、都市生まれ都市育ちの世代へと相続されることとなります。その世代の出生率が著しく低いことから、次は都市部において空き家問題が顕在化してくるのです。その時には、マンションという、建て替えや取り壊しが極めて困難なものまで含まれてきます。老朽化した大規模住宅が一棟ごと空いてしまっているという問題があちらこちらで見られる可能性があります。

これらの問題の解決に取り組んでいくことができるのは、地域に根差した宅建業者、宅建士以外にはいません。次号からは、より具体的に地域に根差した宅建業者、宅建士に期待されている新しい社会的な役割について考えてみたいと思います。

RENOVATION 2017
新しい不動産業を目指して

全宅連・全宅保証発刊。消費者のための要配慮者への住宅確保方策、街づくり・地域活性化、空き家対策等、宅建業者の地域での取り組みに関する調査研究。

URL. https://www.zentaku.or.jp/research/report/research_project/archive2016/

連載 vol.5

住まいの保険あれこれ

地震保険が今年1月に制度改定 世帯加入率は未だに30%程度

保険ジャーナリスト　鈴木 健市

9月1日は「防災の日」です。防災の日を中心に1週間を「防災週間」として、防災知識の普及のための講演会、展示会などの開催、全国的に大規模な防災訓練などが行われます。防災の日は1923年9月1日に発生した関東大地震の教訓を忘れないために、1960年に設定されました。

損害が従来の3区分から4区分に細分化

地震被災から自力再建するための手段として定着しているのが「地震保険」です。地震保険は火災保険への付帯が義務付けられていて（地震保険単独では加入できない）、次のような支払条件があります。

(1)付保割合は火災保険の30～50%

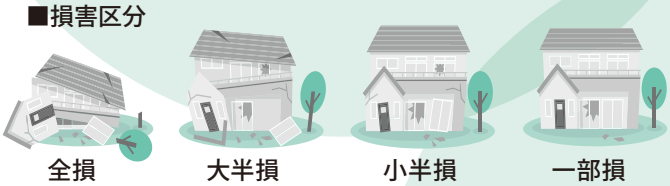
(2)損害区分は、全損（支払割合100%）、大半損（同60%）、小半損（同30%）、一部損（同5%）の4区分

(3)引受限度額は建物が5,000万円、家財が1,000万円。

火災保険の保険金額が1,000万円の場合、地震保険の保険金額は300万円～500万円の範囲で設定することになります。

最近では2017年1月の制度改定に注目が集まりました。主な内容は、①損害区分の細分化、②料率改定では全国平均で保険料が5.1%アップ、③保険料の割引確認資料の拡大、です。損害区分の細分化では、これまでの「全損・半損・一部損」の3区分から、上記(2)の4区分になりました。

■損害区分



この背景には、わずかな損害の差で一部損と半損の支払保険金に大きな格差が出ることがあります。例えば、半損に近い損害でも一部損と認定されると、半損の10分の1しか保険金が支払われず不満の声が寄せられていたそうです。

今回の改定で、半損を2分割することで、より被災状況に合った保険金支払いができるようになるといいのですが、今度はこれまで半損で50%の保険金が支払われていたのが、30%に減額される恐れもあり、査定の公平性がより問われることになるでしょう。

今回を含め3段階の保険料値上げを予定

次に保険料が1月から全国平均で5.1%値上げされた件ですが、大部分の地域では引上げられ、埼玉県、茨城県など10%以上の上昇となった地域もあれば、愛知県、三重県、和歌山県のように10%以上引下げられた地域もあります。このように地域によってバラツキがあるのは、危険度に応じて都道府県を3つの「等地区分」に区分しているからです。

なお、地震保険の保険料は全国平均で19.0%の引上げが必要になるといわれています。損害保険料率算出機構は2015年9月、地震保険基準料率の変更に関する届出を金融庁長官に行い、そこで19.0%の引上げの必要性を、被害予測シミュレーションなどを基に指摘し、保険料の値上げを3段階に分けて行う方針です。2回目の引上げについては、2017年6月に全国平均で3.8%の引上げを届出ています。時期は2019年からです。3回目は2021年に予定されています。

また、地震保険には割引制度があり、建築年が1981年以降であることや、建物の免震・耐震性能に応じて10%～50%の割引があります。この制度を利用するための割引確認資料の範囲が拡大され、より活用しやすくなりました。

地震保険制度は2016年6月に創設50周年を迎えました。これを機に、損害保険協会は昨年9月5日には「地震保険制度創設50周年フォーラム」を開催。パネルディスカッション「これからの地震保険を考える」では、パネリストから次のようなコメントがありました。

「自分にはまさかふりかからないだろうという先入観などがあり、家計の地震リスクは軽視されている」「災害対策を無視したライフプランはもはや成り立たない。お客様に地震保険を説明すると、その反響の大きさを実感する」「地震保険の役割はリスクシェア以外にも、立地・住宅構造にかかるリスクの高低を加入者に認知させる情報としての機能や、住宅の耐震化や安全な地域での居住を促進するリスクコントロールの機能もある」

地震保険の重要性は叫ばれていますが、地震保険の世帯加入率は29.5%（2015年、損害保険料率算出機構）しかありません。改めて、地震保険を考えてみませんか。

不動産関係で頑張っている女性を応援します

Realtor Woman

人の和と輪で夢を実現、それが使命

このページでは、不動産業界で活躍されている女性を応援するとともに、住まいの賃貸・購入を考えておられる女性を応援します。

“かゆいところに手が届く”サポートを行う「元気な高齢者見守り隊」、地域のみんなと一緒に出かける「パルとも歩きたい！」。パルホームサービスは、「高齢者が安心して生活できるように」という社長の田尻敬子さんの思いを軸に、地域との絆から生まれる“人の和と輪”を大切にしながら不動産業を営んでいます。今年に入り高齢者・障がい者の住宅支援ネットワークにも参加し、念願のグループホームも開設。「あと2年で社長は引退」という田尻さんですが、“生涯現役”で見守り役を続けていく予定です。

10㎡弱の事務所風の建物からのスタート

田尻さんが不動産業に足を踏み入れたのは40歳のとき、リクルートの第1期コミュニティレディとなったことがきっかけでした。子どもの教育費捻出のため、仕事をしなければという思いで始めた仕事でしたが、地元の不動産業者を回りながらその面白さに目覚め、宅建の資格を取得。その後、数社の不動産会社で実務経験を積んでいきながら、年老いた母親のサポートも考え、1994年、50歳のときに会社を設立。自宅のベランダ下にあった駐車場に作った10㎡弱の事務所風の建物からのスタートでした。

「当時は借金もあり、生活するために必死で友人や知人からの紹介による売買仲介などで何とか事業が回っていた状態でした」と振り返る田尻さん。その後。仕事の波はありましたが、賃貸仲介・管理の話が少しずつ増え、地域に根付いた経営が軌道に乗り始めていきました。

元気な高齢者見守り隊―困りごとをサポート

田尻さんの「高齢者や障がい者と暮らす人の支えになりたい」という思いは、障がいを持つ親族がいたことや自身の家族の状況などもあり、起業前から心に留めていたことでした。そこで取引があったお客様だけでなく、「地域のお年寄りが困っていること、どこに相談したらいいかわからないようなことがあるなら」と、困りごと相談所を開設。電球の取替えやゴミ捨て、室内掃除といったちょっとしたことの相談から始まり、しばらくは田尻さんと会社スタッフが無償で対応していました。

そのうち、植木のせん定や水周り設備の交換といったニーズも増えていったことから、地域の職人や専門業者の協力を得て2009年3月に「元気な高齢者見守り隊」に改称。2008年11月から発行している地域かわら版「パルともだより」に相談事例を掲載するようにしてからは、気軽に問合せをする人が増え、そこから住宅の斡旋や売買といった本業に結びつくことも。

田尻さんは「創業して23年、ここまでこられたのも地域に支えられてきたからこそ」と、改めて地域のつながりの大切さをかみしめています。

イベントやレシピ、
地域情報など、盛りだくさんの「パルともだより」。
月1回・2,000部をポスティング配布

地域密着のイベント活動として月2回「パルとも歩きたい!」を開催。写真は「パルとも歩きたい!」のバス旅行

(有)パルホームサービス ①
【千葉県】

社長 **田尻 敬子** さん

読んだ気になるかも？
できれば読みたい！

5分で分かる経済学・経営学の名著

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授　田辺 信之

マイケル・ポーター
『競争の戦略』②

競争を考える前に、そもそもその市場に参入すべきか、あるいは既に参入しているなら、その市場で利益を上げることができるかということを考える必要があります。不動産仲介業で、ビジネスの領域をある地域に広げようと思っても、その地域に圧倒的な情報力とシェアを持つ別の事業者がいるとすれば、あえてそこで勝負を挑む必要はありません。取りあえず別の市場に参入して、自社の実力を蓄えてから、改めて参入の是非を考えるべきでしょう。

そのような観点から、ポーター教授は、まず、「利益を上げることができる市場を選ぶこと」が大切だと主張しています。「利益を上げることができる市場」を選んだ上で、前回説明した3つの競争戦略（コストリーダーシップ戦略、差別化戦略、集中戦略）のどれかを採用して、その市場で「利益を上げる位置取り」をしなさいと言っているのです。この2つのことを「ポジショニング」と呼んでいます。

ファイブ・フォーシーズを見極める

そこで、今回は「利益を上げることができる市場」の選び方について説明することにします。ポーター教授は、市場には、①既存の競合者、②買い手の交渉力、③売り手の交渉力、④新規参入の脅威、⑤代替製品・サービスの脅威、という5つの力が働いていると考え、これを「ファイブ・フォーシーズ」と名付けました。企業がその市場の競争に勝てるかどうかを判断するには、これらの5つの力を見極める必要があるということです。不動産売買仲介に当てはめると、次のようになります。

①既存の競合者：競合しそうな仲介会社の力量と会社数等。
②買い手の交渉力：買い手の数、資金力、他の買い手の存在等。
③売り手の交渉力：売り手の数、潜在的な売却物件の数、他の売り手の存在等。
④新規参入者：他の仲介業者の進出、他業種からの参入等。
⑤代替商品・サービスの脅威：既存住宅から新築購入への切り替え、賃借への変更等。

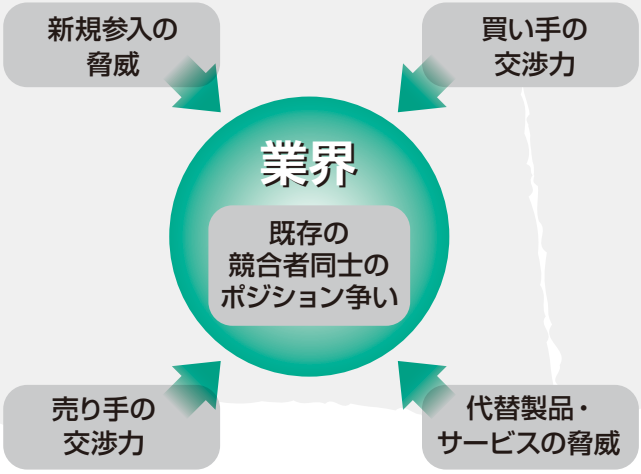
このように具体化してみると、実際のビジネスに携わっている人にとっては、極めて当たり前のことを言っているように感じます。私たちは無意識のうちに、競争を意識して行動しているからです。ですから、ポーター教授の言うことを難しく考える必要はありません。ただ、今の市場で成果が上がらないのはなぜかとか、新たな市場に参入すべきかなどについて迷ったときに、自分の頭を整理するために、「ファイブ・フォーシーズ」を枠組みとして利用すると便利です。

連鎖が価値を生み出すように経営すべき

ポーター教授は、競争に勝つためにはこのような「ポジション」を取ることが重要だとしたうえで、さらにその「ポジション」を維持するためには、企業自身が好業績を維持し続けるための独自の能力（ケイパビリティ）を持つことが必要だと指摘しています。仲介でいえば、情報収集のためのネットワークや顧客との折衝力、サービス力などが該当します。そこで重要になるとされているのが、「バリュー・チェーン（価値の連鎖）」の発想です。情報収集や売り手・買い手の発掘と交渉、売却手続きといった一つひとつの活動に加えて、その連鎖が価値を生み出すように経営すべきだということです。

ポーター教授の理論に対しては、戦略策定はそれほど秩序正しいものではなく、もっとダイナミック（動態的）なものだとし、環境変化の中で実態に合わせて戦略を変容させていく（創発的戦略）ことが重要だとする批判があります。実務的には、前述したように、ポーター教授の理論を枠組みとして活用しつつ、環境変化に応じて柔軟に戦略を変えていくことが一つの方法でしょう。

●5つの競争要因（ファイブ・フォーシーズ）



紙上研修

編集／(公社)全国宅地建物取引業保証協会　苦情解決・研修業務委員会

宅建業法改正(平成30年4月1日施行)に伴う重要事項説明の留意点

深沢綜合法律事務所 弁護士　柴田 龍太郎

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、前号では平成29年4月1日に施行された内容について解説しました。今回は、平成30年4月1日に施行される内容について解説します。

●平成30年4月1日施行の改正内容

①媒介契約書面の記載事項に建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加

②重要事項説明の対象に、(1)建物の状況調査の結果の概要、(2)建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況、を追加

③宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を追加

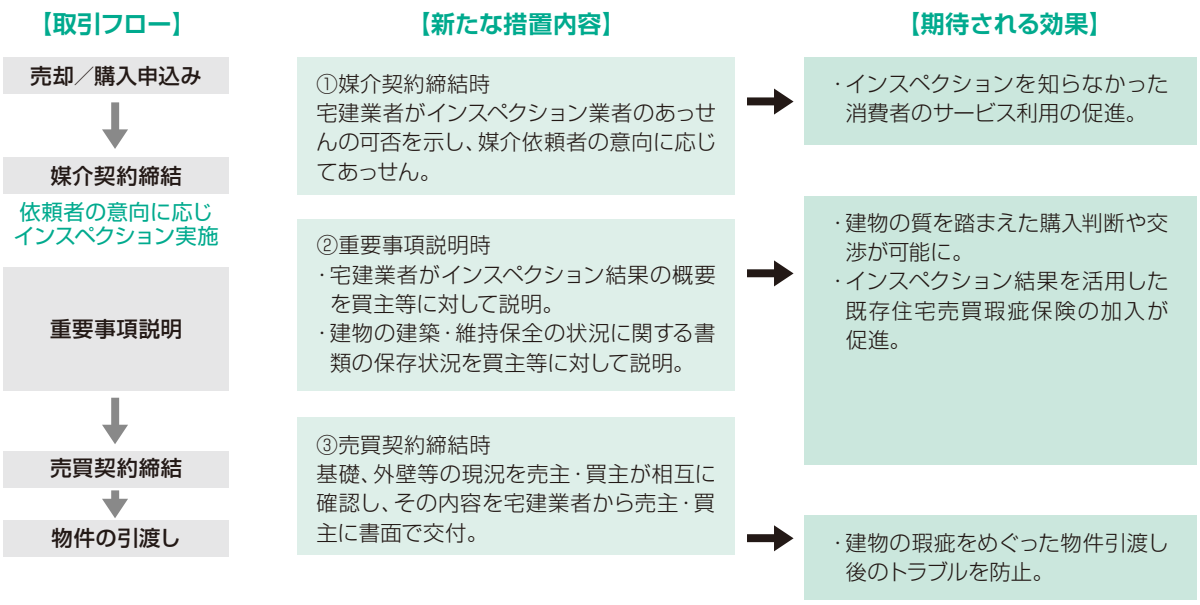
1 既存建物取引時の情報提供の充実

既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えています。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難です。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備します。

取引成立までの流れは、図 のようになります。

●取引成立までの流れ



※建物状況調査(インスペクション)
→既存住宅の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合等の状況を目視、計測等により調査するもの。
※既存住宅売買瑕疵担保保険
→既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険

○成果指標
・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25)→8兆円(H37)
・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%→20%(H37)

2 建物状況調査を実施する者のあっせん

（改正法第34条の2第1項）国交省ホームページから抜粋

Q3-1 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは何ですか。

A3-1 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり（例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等）が行われるように手配することです。建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではありません。

3 建物状況調査を実施する者の概要に関する重要事項説明

（改正法第35条第1項第6号の2イ）国交省ホームページから抜粋

Q4-6 木造の戸建て住宅の場合も鉄筋コンクリート造のマンションの場合も、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」は同じものが使われますか。

A4-6 木造・鉄骨造と鉄筋コンクリート造等では、調査対象部位、調査実施の方法が大きく異なるため、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」には、木造・鉄骨造用と鉄筋コンクリート造等用の2種類が用意されています。

〈ここでは、建物状況調査についての重要事項説明書への追加項目（**参考書式1**）と、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」（**参考書式2**・20～21ページ）を示しておきます。〉

●参考書式1

重要事項説明書への追加項目

建物状況調査の結果の概要（既存の住宅のとき）

建物状況調査を実施しているかどうか	実施している・実施していない
建物状況調査の結果の概要	別紙のとおり※

※「実施している」場合には、建物状況調査を実施した者が作成した20～21ページの**参考書式2**「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」を添付することを想定。

●参考書式3

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の住宅のとき）

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）	有	無
検査済証（新築時のもの）	有	無
増築又は改築を行った住宅である場合		
確認申請書及び添付図書並びに確認済証（増築又は改築時のもの）	有	無
検査済証（増築又は改築時のもの）	有	無
建物状況調査を実施した住宅である場合		
建物状況調査結果報告書	有	無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合		
既存住宅性能評価書	有	無
建築基準法第12条第1項の規定による特定建築物である場合		
定期調査報告書	有	無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合		
昭和56年6月1日以降の耐震基準に適合していることを証する書類 名称:（　　）	有	無
備考：上記で「有」と記載した書類については、本物件の管理組合が保存。		

4 「書類の保存の状況」に関する重要事項説明

（改正法第35条第1項第6号の2ロ）
国交省ホームページから抜粋

Q5-1　重要事項説明において保存の状況を説明する書類とはどのような書類ですか。

A5-1　住宅ローンの借入、既存住宅売買瑕疵保険の付保、居住開始後のリフォームやメンテナンスの実施等のために必要となる書類として、①「建築基準法令に適合していることを証明する書類」、②「新耐震基準への適合性を確認できる書類」、③「新築時及び増改築時に作成された設計図書類」、④「新築時以降に行われた調査点検に関する実施報告書類」に該当する書類が重要事項説明の対象となります。具体的な書類は、以下のURLをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

なお、「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の住宅のとき）」の参考書式を示しておきます（参考書式3・19ページ）。

5 建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険

国交省ホームページから抜粋

Q8-2　建物状況調査を実施した場合には、必ず既存住宅売買瑕疵保険に加入できますか。

A8-2　既存住宅売買瑕疵保険の加入に当たっては、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者が建物状況調査を実施するなど一定の条件を満たすことが必要です。そのため、既存住宅売買瑕疵保険の加入希望のある売却希望者が建物状況調査を実施する意向がある場合には、調査実施者として住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人をあっせんすることが適切です。既存住宅売買瑕疵保険の加入条件の詳細については、各住宅瑕疵担保責任保険法人にお問い合わせください。

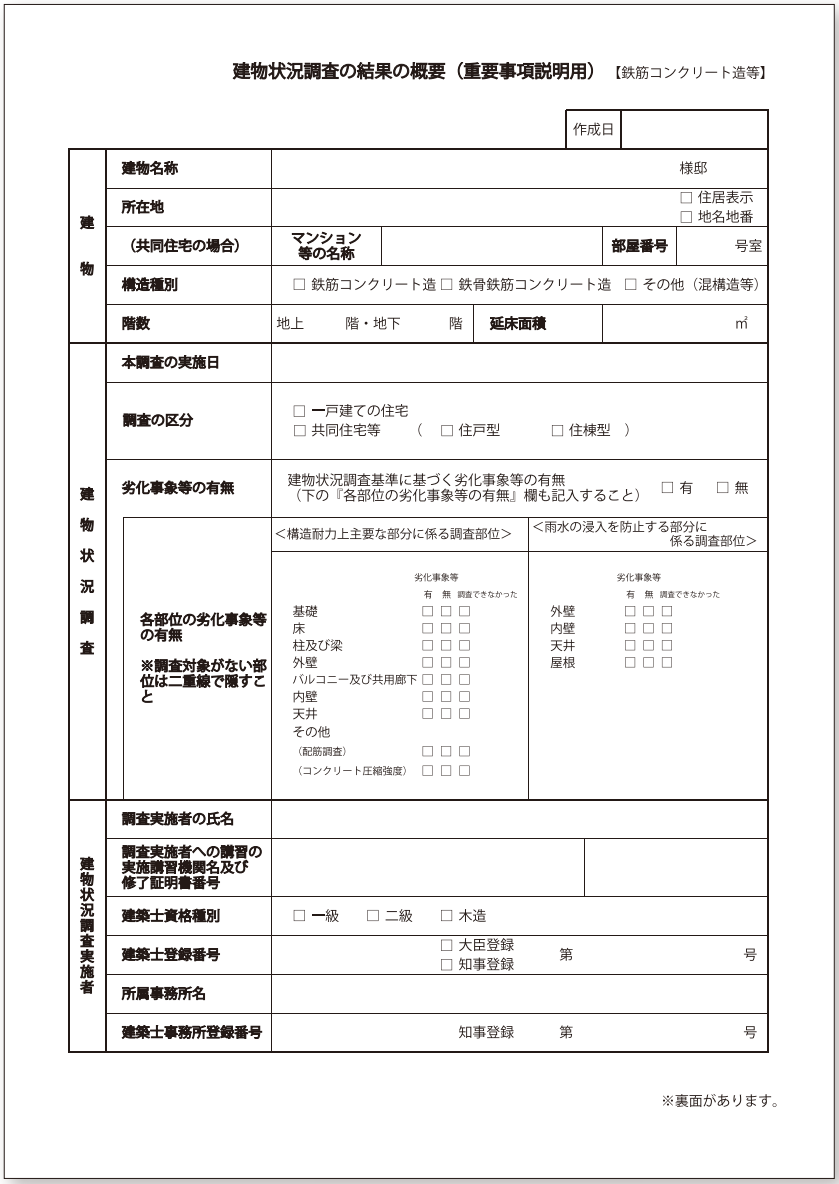
●参考書式2

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）　【木造・鉄骨造】

作成日

建物	建物名称	様邸			
	所在地	□ 住居表示 □ 地名地番			
	（共同住宅の場合）	マンション等の名称		部屋番号	号室
	構造種別	□ 木造　□ 鉄骨造　□ その他（混構造等）			
	階数	地上　階・地下　階	延床面積		㎡
建物状況調査	本調査の実施日				
	調査の区分	□ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等　（　□ 住戸型　□ 住棟型　）			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）　□ 有　□ 無			
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で消すこと	＜構造耐力上主要な部分に係る調査部位＞ 劣化事象等　有　無　調査できなかった 基礎　□ □ □ 土台及び床組　□ □ □ 床　□ □ □ 柱及び梁　□ □ □ 外壁及び軒裏　□ □ □ バルコニー　□ □ □ 内壁　□ □ □ 天井　□ □ □ 小屋組　□ □ □ その他 （蟻害）　□ □ □ （腐朽・腐食）　□ □ □ （配筋調査）　□ □ □ （コンクリート圧縮強度）　□ □ □	＜雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位＞ 劣化事象等　有　無　調査できなかった 外壁　□ □ □ 軒裏　□ □ □ バルコニー　□ □ □ 内壁　□ □ □ 天井　□ □ □ 小屋組　□ □ □ 屋根　□ □ □		
建物状況調査実施者	調査実施者の氏名				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号				
	建築士資格種別	□ 一級　□ 二級　□ 木造			
	建築士登録番号	□ 大臣登録 □ 知事登録　第　号			
	所属事務所名				
	建築士事務所登録番号	知事登録　第　号			

※裏面があります。



建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用） 【鉄筋コンクリート造等】

作成日

建物	建物名称			様邸	
	所在地			□ 住居表示 □ 地名地番	
	（共同住宅の場合）	マンション等の名称		部屋番号	号室
	構造種別	□ 鉄筋コンクリート造 □ 鉄骨鉄筋コンクリート造 □ その他（混構造等）			
	階数	地上　階・地下　階	延床面積	㎡	
建物状況調査	本調査の実施日				
	調査の区分	□ 一戸建ての住宅 □ 共同住宅等　（　□ 住戸型　□ 住棟型　）			
	劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 （下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること）　□ 有　□ 無			
	各部位の劣化事象等の有無 ※調査対象がない部位は二重線で隠すこと	＜構造耐力上主要な部分に係る調査部位＞ 劣化事象等　有　無　調査できなかった 基礎 □ □ □ 床 □ □ □ 柱及び梁 □ □ □ 外壁 □ □ □ バルコニー及び共用廊下 □ □ □ 内壁 □ □ □ 天井 □ □ □ その他 （配筋調査） □ □ □ （コンクリート圧縮強度） □ □ □		＜雨水の浸入を防止する部分に係る調査部位＞ 劣化事象等　有　無　調査できなかった 外壁 □ □ □ 内壁 □ □ □ 天井 □ □ □ 屋根 □ □ □	
建物状況調査実施者	調査実施者の氏名				
	調査実施者への講習の実施講習機関名及び修了証明書番号				
	建築士資格種別	□ 一級　□ 二級　□ 木造			
	建築士登録番号	□ 大臣登録 □ 知事登録	第	号	
	所属事務所名				
	建築士事務所登録番号	知事登録　第		号	

※裏面があります。

―裏面―

建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）の参考資料

■建物状況調査の内容

本調査は、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、本調査では次の行為は行っておりません。

①設計図書等との照合をすること
②現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
③耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
④劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を依頼主に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受任者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委任者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●（公社）全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当　〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

1 平成30年版不動産手帳頒布のお知らせ

平成30年不動産手帳（REAL PARTNER DIARY）の頒布を行います。諸般の事情により本体価格が変更となります。手帳の大きさや仕様、特典は従前通りです。なお、今回より制作会社が変更となり、見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用したほか、カレンダー欄に公租公課の精算に便利なその年の経過日数表記（例参照）を追加しました。

例
2018年1月1日　0/365　0日の経過、365日残り
2018年8月15日　226/139　226日の経過、139日残り
その年の経過日数　その年の残日数

後掲の付録（「不動産取引業務のチェックポイント」等）の編集および付属ルーペの仕様は若干変わる予定です。

詳細は全宅連ホームページでご確認ください。

【価格】　1冊300円（税込）／11月完成予定

【お申込み先】　（株）文寿堂
東京都練馬区豊玉北1-23-4
TEL. 03-3948-6631
FAX. 03-3948-6617
URL http://www.bunjudo.co.jp

●全宅連WebサイトにFAX注文用紙を掲載しています。
URL https://www.zentaku.or.jp/member/products/detail9/

2 国土交通省からのお知らせ 社会保険・労働保険への加入手続きはお済みですか？

社会保険（健康保険および厚生年金保険）については、1人以上の従業員を使用するすべての法人の事業所または常時5人以上の従業員を使用する一定の業種の個人事業所の事業主に対して、また、労働保険（労災保険および雇用保険）については、労働者を使用するすべての事業主に対して加入義務が課されています。

今般、日本年金機構が全業種を対象に実施した「社会保険の加入状況に係る実態調査」によれば、不動産業（不動産賃貸、建売・土地売買、不動産代理仲介等）を営む事業者についても、社会保険の加入手続きを行っていない事業者が見られたことから、国土交通省より制度の趣旨や加入要件等についての周知依頼がありました。

■詳しくは、全宅連ホームページ・トップページの「お知らせ」欄（https://www.zentaku.or.jp/）または以下のホームページをご参照ください。

【適法要件や加入手続等に関するお問合せ先】

●社会保険（日本年金機構）
URL https://www.nenkin.go.jp/section/soudan/

●労働保険（都道府県労働局）
URL http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/roudoukijun/pref.html

宅建企業年金基金に加入しませんか？

従業員の退職金準備！　**税制優遇措置！**　**経営者自身の老後資産形成！**

厚生年金保険に上乗せして給付する**企業年金制度**で、**全宅連を母体**とする、宅地建物取引業協会会員の事業所に従事する方々のための制度です。

■手厚い税制優遇措置で従業員の退職金を準備
・掛金は経営者・事業主にご負担いただきますが、全額損金に算入できるうえに運用益も非課税です。
・さらに給付の受け取り時にも税制優遇措置があります。
・従業員の退職金を非課税で準備できます。

■経営者・事業主の方もご加入いただけます。
・経営者・事業主の方ご自身の老後資産形成にご利用いただけます。

■安心安全に積立金を運用します。
・積立金全体の8割以上が元本保証・利率保証の運用です。

■新規加入・資料請求・ご相談など、お気軽にお問合せください。

宅建企業年金基金
TEL. 03-3865-6321　URL http://www.takken-kikin.or.jp/
〒101-0032　東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階

国土交通省・(公財) 不動産流通推進センターからのお知らせ

売買物件の価格を査定される皆様へ　既存住宅価格査定マニュアルのご紹介

平成27年7月に、公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」が改訂・web化され、貴協会の会員の皆様にもご利用いただいているところでございます。

適切な価格査定をより一層推進するため、まだ、ご利用いただいていない会員の方におかれましても**媒介価格について意見を述べるときの根拠として**ご利用いただけると幸いです。

◆対象種目　住宅地　戸建建物　マンション

◆ご利用方法　全国宅地建物取引業協会連合会 会員専用サイトより、新規利用登録をしてください。

ここから利用登録していただきますと、
特別価格2,700円/年 (税込) にて
※一般価格3,240円/年 (税込)
ご利用いただけます。是非ご検討ください。

ご利用に関するお問い合わせは

■価格査定マニュアルヘルプデスク
050-8881-1357 (受付時間 平日9:00-17:00)
■よくあるご質問 (FAQ) : https://www.kakakusatei.jp/faq

作成　国土交通省土地・建設産業局不動産業課/ (公財) 不動産流通推進センター

10万円ギフトカードが当たる！不動産の日アンケート実施中！

REAL PARTNER

全宅連・全宅保証は、不動産取引に関する各種知識の啓発事業に活用する情報収集を行うため、毎年9月23日の「不動産の日」にちなんだアンケートを行っています。

アンケートにすべてお答えいただいた方の中から抽選でプレゼントします。

☆JCBギフトカード　100,000円分……1名様
☆JCBギフトカード　10,000円分……10名様
☆JCBギフトカード　1,000円分……100名様
☆家本(いえほん) (住宅購入、売却ガイドブック) ……1,000名様

スマートフォンからもご回答いただけます

- 応募期間／平成29年9月1日 (金) ～10月31日 (火)
- 調査対象者／日本国内在住の20歳以上の男女、個人
- 応募／全宅連ホームページバナーまたは下記URLよりアクセスしてください。
  URL. https://rdc.dstyleweb.com/aake/ctxxca/
- 調査実施団体／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会　公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

↑コピーして、お客様に配付していただく等、秋の繁忙期の業務ツールとしてご利用ください!!

平成29年度 不動産実務セミナーを開催します

昨年度約4,000名受講申込の映像セミナー。今年は12月1日に全都道府県66会場一斉開催

既存住宅取引の宅建業法改正と実務
既存住宅売買の物件調査&トラブル

第1部 既存住宅取引についての宅建業法改正の要点と実務上の留意点

講師：**熊谷 則一**（くまがい のりかず）氏
涼風法律事務所共同代表
弁護士

講師：**秋山 英樹**（あきやま ひでき）氏
株式会社ユニ総合計画代表取締役
一級建築士
日本建築家協会登録建築家

第2部 既存住宅売買の物件調査を巡るトラブル事例と未然防止のポイント

講師：**村川 隆生**（むらかわ たかお）氏
ＴＭ不動産トラブル研究所代表
（一財）不動産適正取引推進機構 客員研究員

実務セミナーチラシ。
裏面が申込書になっていますので、
ご利用ください。

■開催日（全会場共通）

平成29年12月1日（金）

［受付］12:30～［開始］13:00 ［終了］16:30（予定）

宅建業者の方以外の方も受講できます。

■ **会場** 全都道府県（合計66会場）で開催（会場一覧は下記）

■ **受講料（お一人）** 1,080円（税込） *事前払込制

■ **受講申込の流れ**

①開催案内チラシ（左下参照）裏面の申込用紙によりFAX（03-4477-5028）でお申込みください（申込用紙は本誌と同送または全宅連ホームページからダウンロードしていただけます）。

*満員等により受付できない場合には電話等によりご連絡を差し上げます。

②FAXによる受付が完了すると、受講料のコンビニ払込票が申込者1名につき1枚郵送されますので、所定の期日迄にコンビニエンスストアでお支払いください。

*払込票はお申込み後10日程で郵送されます。

*セミナー当日会場での受講料支払は受付できません。

③受講料支払済みの方に、11月7日（火）から順次FAXで受講票が送られます。

④セミナー当日は受講票を会場受付にご提出ください。

申込受付期間

平成29年9月15日（金）～11月17日（金）

■都道府県会場一覧（全66会場）※「○○校」と記載の会場はすべて日建学院の校舎です。

北海道	北海道自治労会館、旭川校、函館アリーナ	栃木県	宇都宮校	三重県	四日市校	徳島県	徳島校
青森県	青森校	群馬県	群馬県不動産会館	滋賀県	草津商工会議所	香川県	高松校
岩手県	マリオス（盛岡地域交流センター）	埼玉県	埼玉県宅建会館、川越校、南越谷校	京都府	京都テルサ	愛媛県	ひめぎんホール
秋田県	秋田校	千葉県	千葉県不動産会館、成田校	大阪府	新梅田研修センター	高知県	高知校
山形県	山形校	東京都	新宿校、上野校、新橋校、立川校	兵庫県	兵庫県不動産会館、神戸校、姫路校	福岡県	福岡県不動産会館、天神校、北九州校
宮城県	宮城県不動産会館	神奈川県	神奈川県不動産会館、横浜校	奈良県	エルトピア奈良	佐賀県	佐賀校
福島県	郡山校	富山県	富山校	和歌山県	和歌山校	長崎県	長崎校
新潟県	新潟テルサ、長岡校	石川県	金沢校	鳥取県	鳥取県立生涯学習センター	熊本県	熊本県不動産会館
長野県	長野校、松本校	福井県	福井校	島根県	松江校	大分県	大分校
山梨県	山梨県不動産会館	岐阜県	岐阜校	岡山県	岡山校	宮崎県	宮崎校
茨城県	水戸校、つくば校	静岡県	パルシェ（JR静岡駅ビル）、沼津商工会議所、浜松校	広島県	広島YMCA国際文化センター	鹿児島県	サンプラザ天文館
		愛知県	名古屋本校、ウインク愛知	山口県	山口校	沖縄県	沖縄校

■お問合せ先：不動産実務セミナー受付事務局 TEL：03-6820-8865（東京事務代行㈱内：受付時間10時～17時、土日祝日を除く）

■セミナーの詳細、受講のお申込み等については、全宅連ホームページをご覧ください。

URL http://www.zentaku.or.jp/

不動産実務セミナー で 検索

9 September 2017 リアルパートナー9月号
平成29年9月10日発行（毎月10日発行） 通巻第469号 発行人／伊藤博 編集人／追分直樹
発行所／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会・公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3 TEL.03-5821-8181(広報) 定価50円
Real Partner