Real Partner

The 50th anniversary

平成29年12月10日発行（毎月10日発行）通巻第472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！

トレンド・ウォッチ **普及に向けて進みつつある住まいのIoT**

消費者セミナー（東京会場）レポート ＆ 豊田エリーさん（女優）インタビュー

紙上研修 **外国人との宅地建物取引の留意点**

地域を笑顔でサポート! 空き家対策 地域貢献 etc.

12
December 2017

普及に向けて進みつつある 住まいのIoT

Internet of Things

ここ1～2年でさまざまな分野・業界で耳にするようになった「IoT」。住宅分野においても、IoTを活用したサービスが進み始めています。

いろいろなモノがつながることで生活が便利になる仕組み

IoTとは、「モノのインターネット」と訳されることが多いのですが、パソコンやスマートフォン、携帯電話などだけでなく、自動車や水道・電気メーター、駐車場、家電など、さまざまなモノがインターネットでつながる（接続される）仕組みのことです。

そこで集められたデータを分析することによって、より便利なサービスを生み出し、課題の解決につながっていくというメリットもあります。駐車場であればリアルタイムで空き駐車場の情報が分かり、道路の混雑緩和やドライバーの時間効率につながります。10数年前に発売されたある電気ポットは、使用状況で実家に住む両親の安否確認ができるようになりました。これも、IoTの一種です。

住まいのIoTのイメージはこんな感じに！

住宅の場合、家電のような家の中にある設備・機器にIoTチップを搭載し、インターネットと無線通信で接続します。そうすると、スマートフォンやタブレットといった携帯端末を使えば、外出先でも家の中の状況を確認できたり、遠隔操作ができたりするようになります。

例えば、ドアセンサーや防犯カメラ、インターフォンにIoTチップを搭載すれば、ドアの開閉状況から家族の帰宅時間や不審者の侵入などの情報がスマートフォンに届いたり、来訪者が来たときに直接会話ができるようになったりします。エアコンに搭載されれば帰宅途中にスマートフォンでエアコンのスイッチを入れたりもできます。在宅中の子どもやペットの様子をカメラで確認することも可能です。またスマートハウスという形で、戸建を中心にエアコンや給湯器など電気のエネルギー一元管理による省エネ活動が進んでいますが、これもIoTの第一段階といえます。

さらにこれらの機器同士がつながり、蓄積されたデータを分析するようになれば、つまりAI（人工知能）を活用するようになれば、快適な室内環境を自動的に作り出し、居住者の活動量や体調、リラックスの度合いといった生活状況を“みえる化”します。本人や家族だけでなく、遠方に住んでいる家族の安否・健康状態も把握できるようになります。

国交省や経産省等、国も政策として後押し

住まいのIoT化に向けて、国土交通省や経済産業省も推進していく方針を示しています。政府は「平成28年新産業構造ビジョン中間整理」で、スマートハウス分野を、今後IoTによるビジネスモデルの革新が予想される有力分野の1つとしました。

これを受け、経産省では検討会を立ち上げ、「今後、家庭内データの利活用により生活空間（暮らし）をカスタマイズ可能となる将来の状態」を「スマートホーム」と位置づけ、企業間を越えた家庭内機器のネットワーク化とサービス構築に向けた実証実験をスタート。具体的なルールやサービス体制を整え、2019年度以降の本格実現を目指しています。

国交省でも今年度からIoT技術の採用を必須条件とした「サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）」をスタートしました。消費者の関心が高い「健康管理」「家事負担軽減・光熱費軽減」などの課題解決に向け、IoT技術に加え、建築側のハード面の対応・整備を進めていく予定です。

“つながる住宅”へ移行！ AIスピーカーに注目

住宅メーカーやシステム開発企業も、「コネクティッド・ホーム」というホームオートメーションにIoTを取り入れて、具体的なシステム開発や商品販売をスタートしています。

例えば大手住宅メーカーは、今年4月からエネルギーの見える化や省エネ制御機能に加え、戸締まりモニターや防犯アラートなどによる安全サービス、熱中症の警戒アラートや水道使用状況監視による見守りサービス、スマートフォンによる宅内制御や外出先からの家電・設備の遠隔操作など、省エネ・安全・安心・快適の4つの機能を搭載した住宅の提案を開始しました。

また、今年に入り相次いで発表されているAIスピーカーは、今後の普及につながるとして注目されています。IT企業が開発した会話型AIが搭載され、住宅内の家電・設備機器をつなげて制御するとともに、音声でそれら機器を操作できることが特徴です。リモコンやスイッチ操作がなくなる利便性に加え、スマートフォンを利用しない高齢者などでも簡単に使えることが大きなポイントです。

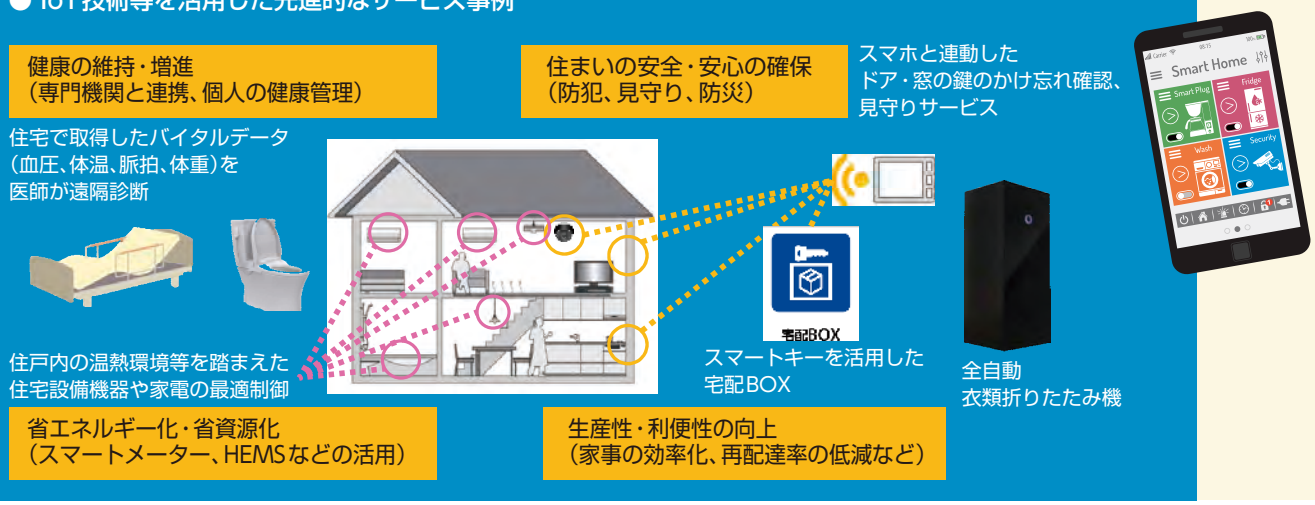
生活者目線のサービスが普及のカギ

IoTが普及するためには、利用目的に対応した通信技術に加え、さまざまな機器と相互接続するための安全・安心なセキュリティ環境を整えることが重要となります。特に住宅分野では個人情報が集積するため、より強固なセキュリティ対策が求められることから、住宅メーカーやシステム開発会社がアライアンスを組み、具体的な対策技術の開発・提案に動き出しています。

また今年9月には、不動産や住宅、電機、食品など広範囲な業種による連携組織「コネクティッドホームアライアンス」が本格的に立ち上がり、業種や企業という製品間の壁を取り除き、生活者視点による住生活サービス創出に動き始めました。すでに設備・機器といったハード面の技術・システムは確立されていますので、今後はより居住者のニーズ・目線に合った“暮らし”のIoTサービスを提供していくことが、普及のカギといえるでしょう。

※国土交通省資料「IOT技術等を活用した次世代住宅懇談会について」から

● IoT技術等を活用した先進的なサービス事例



平成29年 秋の叙勲・褒章受章
伊藤会長が受章者を代表し天皇陛下に御礼言上

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で11月3日（文化の日）に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました。叙勲の伝達式は11月8日、黄綬褒章の伝達式は11月14日に執り行われ、住宅・不動産業関係では全宅保証推薦の徳嶺春樹氏が代表で石井国土交通大臣から褒章を授与されました。

叙勲伝達式後の皇居での拝謁の際、伊藤会長は「**このたびは勲章を授与せられまして私共の栄誉これに過ぐるものはございません。私共はこの栄誉を体しそれぞれの分野において一層精進を重ねる決意でございます**」と他省庁の拝謁者も含め約900名の受章者を代表し、天皇陛下に御礼を言上されました。

伊藤　博氏

武井 建治氏

長澤 一喜氏

徳嶺 春樹氏

追分 直樹氏

吉田　稔氏

多田 幸司氏

高村 永振氏

日髙　順氏

大平 武雄氏

【全宅連・全宅保証】

●旭日中綬章

伊藤　博（全宅連会長 全宅保証会長　愛知）

●旭日双光章

武井 建治（全宅連業務執行理事 全宅保証理事　愛媛）

●黄綬褒章

長澤 一喜（全宅連理事 全宅保証常務理事　長野）

徳嶺 春樹（全宅連元常務理事 全宅保証元副会長　沖縄）

【都道府県協会】

●旭日双光章

追分 直樹（富山県宅建協会会長）

吉田　稔（鹿児島県宅建協会会長）

●黄綬褒章

多田 幸司（岩手県宅建協会会長）

高村 永振（大阪府宅建協会副会長）

日髙　順（大阪府宅建協会元副会長）

大平 武雄（宮崎県宅建協会副会長）

Contents November 2017

02 トレンド・ウォッチ 普及に向けて進みつつある住まいのIoT
04 Information 秋の叙勲・褒章受章
05 連載vol.16 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
06 連載vol.97 知っていれば役立つ税務相談
07 連載vol.07 住まいの保険あれこれ
08 連載vol.07 これからの不動産市場―方向性とヒント
09 連載vol.10 地域に根づく宅建協会 新潟宅協
10 連載vol.13 地域を笑顔でサポート！
12 連載vol.06 5分で分かる経済学・経営学の名著
13 連載vol.17 頑張っている女性を応援します
14 紙上研修　外国人との宅地建物取引の留意点
18 29年度 消費者セミナー開催（東京会場）
19 豊田エリーさんインタビュー
20 『ハートホーム ダイアリー ～緑山鳩子の不動産日記～』放送

Realpartner 12月号

2017年12月10日発行　通巻第472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

2017年版家本
–インスペクション・瑕疵保険編–
【正誤のお知らせ】

『2017年版 家本 – インスペクション・瑕疵保険編 - 』の内容に、以下のような記述の誤りがありました。お詫びして訂正させていただきます。

なお、実物大の訂正箇所を掲載していますので、ご利用ください。

訂正箇所　7頁　下　保険金支払額の計算式内

【誤】5円（免責金額）→【正】5万円（免責金額）

※実物大　5万円（免責金額）

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。

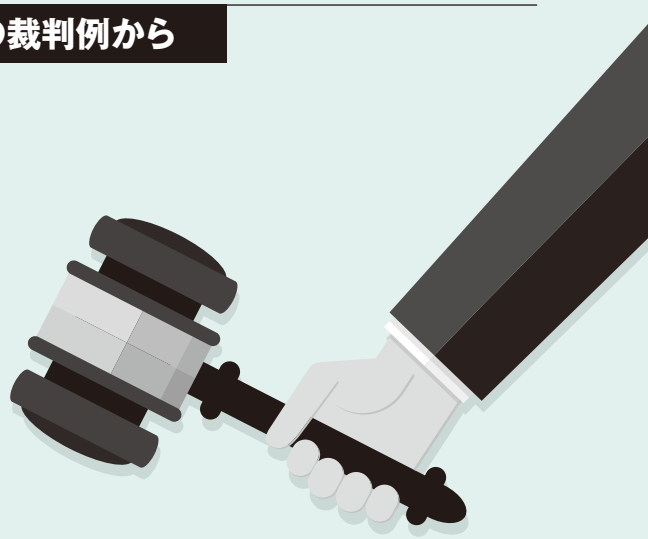
●**税理士による不動産税務相談実施日時**：通常第3金曜日
12月15日（金）、2018年1月22日（月）、2月16日（金）正午～午後3時

TEL. 03-5821-8113

不動産トラブル事例―最近の裁判例から

弁護士　佐藤 貴美（たかよし）

賃貸借終了後、貸主による残置物の搬出処分の可否は？



賃貸借終了後、貸主による借主所有物件の搬出処分を許容する合意の効力が認められなかった事例（東京高裁・平成 3 年 1 月 29 日判決）

■ 事案の概要

契約書中に、「賃貸借終了後、借主が本件建物内の所有物件を貸主の指定する期限内に搬出しないときは、貸主はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」旨の規定がある賃貸借契約において、貸主が、借主の賃料滞納を原因として契約を解除し、本件建物の入口扉に錠を取付け、その後、本件建物に存在した借主所有の動産類を搬出・処分したことから、借主が、貸主に対し違法な自力救済であるとして不法行為に基づく損害賠償を請求した事案である。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように判断し、貸主の行為は不法行為に当たるとして、借主の請求を認めた。

①本件建物は依然として借主が占有していたものであるから、貸主の行為は、不動産に関する借主の占有に対する違法な侵害であり、かつ、残されていた動産に対する借主の所有権を違法に侵害するものであることから、いわゆる自力執行（自力救済）に該当する。

②契約書中の上記規定内容は、本件建物についての借主の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出処分（例えば、借主が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出処分）について定めたものと解するのが賃貸借契約全体の趣旨に照らし合理的であり、本件建物についての借主の占有の侵害を伴って行うものまでをも許容したものと解することはできない。

③本件での貸主の行為は本件建物の占有に対する侵害を伴って行われたものであるから、当該契約の存在によりその違法性がなくなるものではない。

■ 解説

1 原則として自力救済禁止の法理に抵触

賃貸借契約が終了したにもかかわらず賃借物件内に借主の所有物等が残されている場合に、貸主が借主の承諾等を得ずにこれを搬出処分することは自力救済禁止の法理に抵触し、原則として不法行為に該当します。そこで、一定の場合に「残置物」の搬出処分等を可能とする旨をあらかじめ契約書で定めることがありますが、これに対しては、最近その有効性に疑問が投げかけられるケースが見受けられます。そこで今回は、やや古い事例ですが、賃借物件内の借主の所有物等の処分等の取り決めの有効性に関し、一定の考え方を示した裁判例を紹介します。

2 借主の占有を侵害するか、しないかがポイント

本事案の契約書には、「賃貸借終了後、借主が本件建物内の所有物件を貸主の指定する期限内に搬出しないときは、貸主はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」という規定がありました。

裁判所はこの規定について、全面的に無効とするのではなく、本事案の状況（借主が任意に賃借物件の明渡しをしていない状況）のもとで当該規定を適用する場合は、当該規定の効力は認めないと解すべきであるとしたところです。

すなわち裁判所は、賃借物件内の借主の所有物等の搬出処分を、①賃借物件に対する借主の占有の侵害を伴わない態様によるもの（例：借主が任意に賃借物件から退去した後における残された物の搬出処分）と、②賃借物件に対する借主の占有を侵害して行うもの（例：借主が任意に賃借物件から退去していないにもかかわらずなされる物の搬出処分）、とに分けます。そのうえで、②に関しては無効としつつ（その結果、本事案では借主側の主張が認められました）、①については「借主の支配から離れた動産の所有権の処分に関する問題にすぎず、これを他人に委ねることに何らの妨げもない」としているのです。

残置物の取扱に関して賃貸借契約書に定める場合には、この裁判例も参考に、「借主が任意に明渡しをした後に残された物（＝残置物）」に関する取扱であることを明確にするとともに、自力救済は禁止され、例外的な場合にのみ認められるという大原則を踏まえ、実際の適用に当たっては当該要件を満たすかなどにつき慎重に検討することが大切です。

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

個人事業の不動産賃貸を法人化するメリット

私は、土地付き一棟マンションを賃貸経営している不動産オーナーです。このたび不動産所得が1,000万円を超えてきたので、法人化した方が節税になると聞きました。法人化によるメリットを教えてください。

1 所得が増加すれば法人税率が所得税率より小さくなる

一般的に、所得が低い段階では個人の税額が少なくなり、所得が高い段階では法人の税額が少なくなります。図表1のように所得金額600万円を境として、法人の税率が低くなっていきます。これは所得税が累進課税方式、法人税が比例税率となっているからです。

図表1●個人経営と会社経営の税率の比較

所得金額	個人（実効税率）※1·3·5	会社（実効税率）※2·3·4
100万円	15.60%	29.40%
300万円	17.20%	24.80%
500万円	23.80%	24.30%
600万円	25.80%	24.40%
800万円	28.60%	24.50%
1,000万円	31.60%	27.00%
1,200万円	34.40%	28.70%
1,500万円	37.30%	30.30%
1,800万円	39.20%	31.40%
2,000万円	40.80%	32.00%

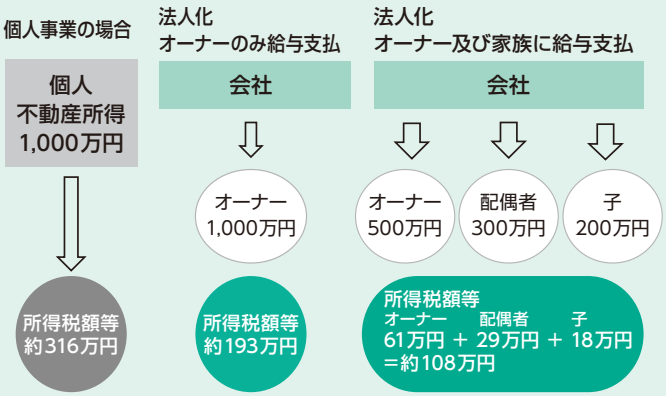
※1 所得税・住民税・事業税（不動産貸付業と仮定）の実効税率。所得控除は考慮していません。
※2 法人税・住民税・事業税の実効税率
※3 実効税率は地域により異なります。
※4 平成28年4月1日以降に開始する各事業年度で資本金等が1,000万円以下の法人かつ従業者数が50人以下の場合。
※5 復興特別所得税・復興特別住民税を含みます。

2 所得分散による税金総額の減額

オーナー 1人に所得が集中していると、高い税率で課税されています。個人事業の場合、専従者給与など所得を分散することもできますが限度があります。

一方、会社では、個人所得を給与所得とすることにより、給与所得控除分の所得税が軽減されます。また、個人所得を自分の他、家族に給与として分散することで、全体としての所得税も軽減されます（図表2参照）。

図表2●法人化で所得分散した場合の税金総額減額の例



3 給与の範囲が広がる

家族に対する会社の役員報酬は、その会社の利益、他の従業員給与、他の同一業種の給与水準等の比較で決めることができるため、個人事業の青色専従者給与より自由度が広がります。

4 経費の範囲が広がる

個人事業では一切認められない社宅家賃が、会社だと認められます。年金・健康保険などの社会保険料の半分が会社負担で損金となります。また、個人事業では、保険料を経費にすることはできませんが、一定の条件を満たした生命保険や損害保険の保険料等は会社の損金に算入することができます。

5 青色欠損金を9年繰り越せる

その年の損失の繰越は、個人事業は翌年以降3年間に対し、法人は9年間認められます。

6 相続対策となる

前述の2、3の所得分散効果で、オーナー個人資産の蓄積を抑制することで相続税の増加を防ぐことができ、それとは逆に家族の資産を蓄積することで相続税の支払い財源を作ることができます。

（ただし法人化には、会社設立・運営コストが必要となる等のデメリットがあります。）

火災保険は、雪害による リスクヘッジにも役立つ

保険ジャーナリスト　鈴木 健市

毎年12月1日から7日までは「雪崩防災週間」です。ほとんど知られていませんが、減災の取組みの一環で、国土交通省と都道府県が本格的な雪シーズンを前に、雪崩災害の防止および被害の軽減の重要性を訴えています。

たまにしか雪の積もることのない都市部の人には、雪害の怖さはあまりないかもしれませんが、都市部でも長期にわたって交通・物流がマヒして、社会生活に大きな影響が出るリスクは潜在的に抱えています。2014年2月に発生した関東甲信越の記録的な大雪は記憶に新しいでしょう。

多い被害は雨どいのゆがみ、屋根の損害

雪害の例では、雪が電線の上に積もり、その重みで電線が切れ、停電が起こることもあります。交通機関の運休や主要道路通行止めによる交通機関の大混乱、さらに凍結による転倒事故も発生します。毎年12月から3月までの期間に、積雪や凍結路面によって転倒するなどの救急事故が多くなり、東京消防庁によると、積雪の多かった2013年12月から2014年3月までに738人が救急車で搬送され、この救急搬送人員は過去5年間では最多でした。

建物にも重大な被害を与え、大量の雪が屋根に積もると、その重みで家屋が倒壊するケースもよくあります。また、ビニールハウスの倒壊や商店街のアーケードの落下もあります。ちなみに、屋根に2mの雪が積もると、その重みは1㎡あたり600kg以上にもなるそうです。

ある損害保険会社では、大雪の後に連絡のある事故受付として、次のようなものを挙げています。

①自動車運転中のスリップ事故　②駐停車中のワイパー折損　③積雪荷重によるカーポートの破損　④積雪荷重によるといの変形　⑤積雪荷重による家屋の倒壊　⑥転倒による受傷事故

このような雪害によるリスクヘッジにも役立つのが火災保険です。住宅を取り巻くリスクには「火災、落雷やガス爆発などの破裂・爆発」をはじめ、「風災、雹災、雪災による窓ガラスや屋根の破損」があり、これも火災保険がカバーしている補償の一部です。

では、どんな被害があるのでしょうか。最も多いのは積雪による「雨どいのゆがみ」です。雨どいは建物の一部と考えることができるので、ほとんどのケースで保険金が支給されます。2番目が「屋根の損害」。軒先がゆがんだり、2階からの落雪によって1階の屋根瓦が損傷することもあります。それから、カーポートや門、塀、物置などの破損があります。これらは建物の付属物として補償の対象に含まれます。

2014年関東豪雪での保険金支払額は2,536億円

雪害で、過去どのぐらいの保険金が支払われたことがあるでしょうか。2014年2月の関東豪雪（1都7県）での保険金支払額は、2,536億円（日本損害保険協会）になり、うち火災保険では2,319億円（保険証券枚数は21万1,839枚、他は車両保険からの支払い）。これを県別に見ると埼玉県560億円、東京都480億円、群馬県461億円の順となります。

保険金支払いで気をつけておきたいことがあります。「風災、雹災、雪災」の保険金支払いでは、「損害額が20万円以上となった場合」という契約になっていることがあります。損害額が17万円なら保険金は1円も出ず自己負担になり、23万円なら全額支払われます。これに対して、最初から免責金額（自己負担）を0万円、1万円、3万円、5万円、10万円ごとに自分で設定する契約タイプが主流になっています。

12月以降、本格的な雪のシーズンを迎えます。雪害は地震のような突発的な災害とは違い、大雪の可能性はあらかじめ知ることができます。日頃から天気予報などの情報収集を欠かさないようにしましょう。

長寿社会を支える宅建業者・宅建士の役割

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

わが国は、人類が歴史を刻み始めて、どの国も経験したことがない速度で高齢化が進むとともに、人口減少も始まりました。子供が生まれない社会では、人口減少と高齢化が同時に進むことは必至であり、これからその速度は一層強くなっていきます。そのような社会で、宅建業者・宅建士はどのように生きていけばいいのでしょうか。

子供が生まれない社会は住宅価格が暴落 ?!

ハーバード大学のグレゴリー・マンキュー教授は、1989年に発表した論文で、子供が生まれなくなる社会では、住宅の需要が低下することを通じて、住宅価格が暴落するという「アセットメルトダウン」という仮説を発表しました。人口の数が減らないとしても、高齢化が進むだけで、住宅に対する需要が低下してしまい住宅価格が暴落するというのです。日本は、人口も減少していくわけですから、一層強い住宅価格の押し下げ圧力がかかることは容易に想像することができるでしょう。

このような問題を解決していくためには、海外からの投資を増やしていくとともに、日本人による 2 軒目の住宅を購入することを促進させるような需要を増加させるような動きを積極化させていかないといけないでしょう。

このような高齢化社会では、さらにさまざまな深刻な社会問題も出てきています。「健康年齢」という言葉がありますが、私たちの人生の末期では、身体が思ったように動かすことができなくなったり、正確な意思決定ができなくなったりします。いわゆる「認知症」に苦しむ方や、その介護に追われるご家族が増加し続けているのです。住宅やアパートの所有者が認知症になってしまうと、今まで綿々と築いてきたそれらの財産を守り、次の世代へと承継していくことが困難になることが少なくありません。

認知症になった場合には、その方が不利益を被ることがないように、家庭裁判所に申立てをして、その方を援助してくれる人を付けてもらうことができる「成年後見制度」と呼ばれる社会的なサポートシステムがあります。しかし、多くの場合で家族が選任されることはなく、弁護士などの専門家によってサポートを受けることになります。しかし、それらの方々がアパートなどの補修や運営に対しての専門性を持っていないために、適切な運営ができていないこともあります。ましてや、売却といった高度な判断は、後見人ではなかなかできません。

宅建士の専門性は長寿社会で必要となる知識と親和性が高い

そうすると、空き家の状態になっていて、それを買いたい、借りたいという人が出てきたとしても、それを売却したり、リノベーションをしたうえで貸したりすることが難しいために、空き家として放置せざるをえなくなってしまうのです。このような問題が急増している中で、この問題を地域社会の中で解決していくことができるのは、地域に根差した宅建業者・宅建士であると言っていいでしょう。

しかし、このような問題を、現在の宅建業者・宅建士の専門性だけで解決していくこともできません。財産を分別管理していくためには、信託などの制度と連携をしていく必要があります。また後見制度等、今までとは異なる知識を習得していかなければならないでしょう。そのような知識の習得は、宅建士が持つ専門性との親和性が極めて高いため、決して難しいことではありません。今まで、地域にあるアパートの管理をし、その所有者のご家族との関係性も築いてきた宅建士であれば、社会の中で最もふさわしい専門家であると言えるでしょう。高齢化社会において、地域に根差した宅建業者・宅建士の活躍の場が広がっていることを強く認識し、その活躍の場を広げるような知識の習得を進めてください。

個人の尊厳を護るための財産管理を考える会

「一般社団法人個人の尊厳を護るための財産管理を考える会」は、認知症や障がい者の方の個人の尊厳が尊重され、自分らしい生活を送ることができる社会の実現を目指し、それを持続できる財産管理の仕組みについて共に考え、提案しています。

URL. http://songen.org/

公益社団法人への移行　地域に根づく宅建協会

空き家対策で積極的な取組み 新潟ならではの事業モデルを構築

新潟県宅建協会

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。

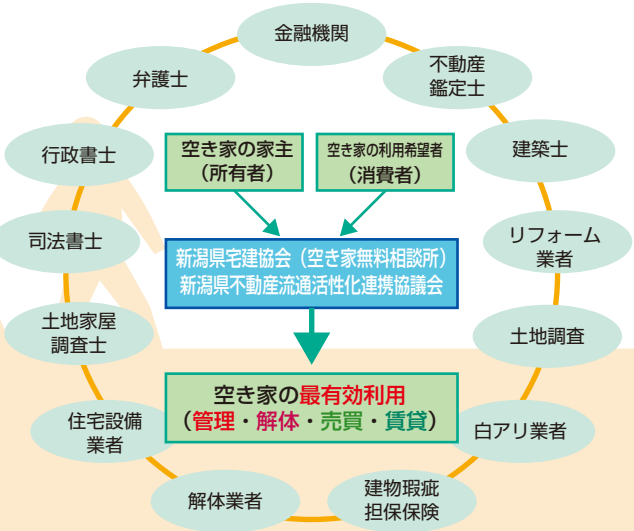
新潟県宅建協会（以下、新潟宅協）は、平成25年7月1日に公益社団法人に移行しました。平松勝会長は、会長就任時の所信表明の「より公益性の高い団体」並びに「誇れる職業への挑戦」を具体的に事業化し、地域社会との連携、行政との連携、会員業務支援等の諸事業に着手し、現在順調に推移しています。また、混迷する経済情勢のなか、全宅連の発展成長戦略モデルのハトマークグループ・ビジョンを成長するための戦略として位置づけ、公益社団法人として力強く成長していく方針を打ち出しています。

19市町と空き家に関する協定を締結

新潟宅協は、空き家が全国的な社会的問題になる以前から空き家対策に積極的に取組んでいます。新潟県の推薦で、国土交通省の平成25・26年度「空き家管理等基盤強化推進事業」の対象支援団体に、全国の不動産業界で初めて選定されました。専門家集団とのネットワークを構築し、空き家無料相談所を利用して安心・安全な不動産取引を行うことを目的としています（下図参照）。

●国土交通省の平成25・26年度「空き家管理等基盤強化推進事業」
国土交通省の平成29・30年度「住宅ストック維持向上促進事業」

空き家無料相談所を利用し安心・安全な不動産取引を！
専門家集団とのネットワークを構築！



このような流れもあり、空き家に関する協定を積極的に締結し、県下30市町村のうち19の市町と締結（H29.12.4現在）。空き家バンク掲載情報の調査、空き家相談員の派遣等を受託しています。U・Iターン者、福祉要配慮者への住宅斡旋、企業誘致に伴う土地・建物の斡旋頻度が多くなりました。

平成28年3月には新潟県不動産流通活性化連携協議会（会長：平松勝新潟宅協会長）を設立し、新潟ならではの空き家事業モデルを構築しています。中古住宅の良質な住宅への転換により安心安全な住宅の提供や空き家等を維持・管理し、資産価値を高めて、中古流通市場の流動化を進めることが主な目的です。

新潟県行政書士会との提携で宅建取引がワンストップ化

このほか、新潟県と「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」（H10）、「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」（H19）、「交流・定住促進のための不動産取引相談等に関する協定書」（H20）、「危険ドラッグの販売・製造防止に関する覚書」（H26）を締結。また、新潟県警察本部と「こども110番に関する覚書」（H18）、「安全で安心なまちづくりに関する覚書」（H23）、賃貸住宅のインターネット接続設備を悪用したサイバー犯罪の防止等を目的にした「サイバーセキュリティに関する協定書」（H29）を締結しています。

さらに、新潟宅協と新潟県行政書士会は、地域社会の健全な発展をはかることを目的に業務提携の覚書を締結しました（H27）。研修会・相談会の開催、士業（宅建士・行政書士）の発展に関する調査・研究、定期的な連絡会議の開催、事業の推進に関する協力等が、主な内容です。両者の提携で宅建士と行政書士が連携した相談を受けられるようになり、宅建取引のワンストップ化が図れることになると地元新聞等で話題になりました。

ハトマークグループビジョンについて説明する平松会長

連載 vol.13

地域を笑顔でサポート！

空き家対策　地域貢献 etc.

編集／全宅連不動産総合研究所

株式会社クラスコ（石川県）

様々なアイデアとデータに基づくコンサル力でオーナーの収益がアップ

会社の外観

株式会社クラスコは、1963年12月に「タカラ不動産商事」として創業、創業50周年を迎えた2013年に現社名に変更し、グループ会社のブランド名を統一しました。現在、金沢市を中心に賃貸管理戸数1万5,000戸を管理するとともに、リノベーションブランド「Renotta（リノッタ）」のFC展開や中古物件の再販等の不動産事業、店舗プロデュース、ブランディング提案、デザイン制作、アプリ開発などのソフトサービス、コインランドリー、トランクルームなどの不動産周辺ビジネスと、様々な事業を展開しています。

リノベーションで家賃が平均33%、築30年以上の物件では40%も上がる

リノベーションの取組みは、小村典弘社長が専務時代に始めました。創業50年以上が経過し、管理物件も古くなって集客が落ち、空室対策として家賃を下げざるをえなくなり、オーナーの収益も管理する同社の収益も落ちていく状況になったといいます。「そういった事態から脱却したい、オーナーを助けたいという思いからリノベーションに着目しました」と小村社長は振り返ります。

小村社長

そこで、1つひとつの部屋ごとにターゲットを考えた上でのコンセプトを設け、それぞれに適したプロモーションを行うことにしました。その結果、家賃が平均33%、築30年以上の物件では40%も上がり、「リノベーションはオーナーを助けられる手法だ」と確信できたといいます。こういったリノベーション業務をモデル化するために、投資分析プログラム「リノッタ診断」の開発や、専門プランナーによるリノベーションのデザイン、プロモーションのためのプロによる物件のコピー作成や写真撮影などの体制を整備していきました。

「リノッタ診断」で最適なリノベを提案 700室以上の実績に基づくデータベース

特に注目する点はリノッタ診断。築年数と間取り、立地の要素を入力すればリノベーションのパターンに応じた3種類のシミュレーション・キャッシュフロー分析ができるようになっていて、オーナーにとって最適なリノベーションが提案できます。700室以上の実績に基づくデータベースによるシミュレーションを行うため、提案内容と結果の差がほとんどなく、「そこがオーナーから非常に信頼いただけるポイントになっています」（小村社長）。こうした取組みが話題となり、2012年に「リノッタ」としてFC展開を開始して以降、全国加盟店400店舗まで拡大しています。

小村社長は、「リノベーションの成功の秘訣は『きちんと商品にする』ということ。当社では、細かい内装内容からコンセプト、プロモーションビデオまで1部屋ずつすべてプロが制作し、クオリティを大切にしています。加盟店に対してもデザインパターンや仕様書をWeb上で提供するほか、事例集やコン

リニューアルしたオフィス（上は入口エントランス、左下はセミナールーム）

チャレンジする社員を表彰

「リノッタ」のコンセプトをわかりやすく解説している冊子

セプトブック、全国の成功事例をまとめた『収益改善実績ノート』などを提供しています。年1回開催する加盟店表彰『リノッタアワード』では、成功事例を共有化することで、リノッタの仕組みも年々グレードアップしています」と話します。また「オーナーと管理会社は運命共同体」という考えの下、自社開発の業務改善システムを加盟店にもオープンにするなど、不動産業界が抱えている課題を解決できるような取組みをこれからも進めていく考えです。

システム化、若手育成といった経営改革の成果が、着実に事業に結びついてきていることから、これからも「アイデアとコンサルティングで、ダントツ日本一になっていこう」を目標に、提案力のあるコンサルティング企業として成長を目指していく方針です。

買取再販とリノベを組合せた「カウリノ」等種々の新規事業は社員のアイデアから

社名の「クラスコ」とは、「暮らす」と実験道具の「フラスコ」を合わせた造語で、「暮らしを豊かにするアイデアを考え、実践・検証する"実験室"」という会社の位置づけと、「住まいと暮らしのアイデア創造企業」という想いが込められています。

そのコンセプト通り、リノベーションと買取再販を組合せた「カウリノ」や、住まいと暮らしのアイデアセレクトショップ事業、ローコスト新築戸建事業「カウイエ」、経営コンサルティングや業務改善・営業支援を手がける「クラスココンサルファーム」など、新規事業が相次いで立ち上げられていますが、社内立候補制度を利用した社員からのアイデア・提案で始まったものが多いとのこと。

社名変更前から取組んできた、会社の仕組みやノウハウの

金沢のクリエイター育成で地域活性化、恩返し

また、こういった取組みから"クリエイティブ力"の重要性を実感した小村社長は、地域でのクリエイター育成として、家賃とデザイン制作の等価交換の仕組み「360＆365クリエイターズ」をスタートさせました。360°まわりすべてにクリエイターがいる住まいをつくり、365日毎日クリエイターとしていられる空間をつくり、という意味を込めています。

また金沢の魅力を全国に発信するコミュニティ「金沢もぐら」、Webサイト「かなざわのへそ」なども相次いで立ち上げました。「これからはクリエイターがまちを変えていく時代。そういう人たちとつながって地域活性化をしていきたいですし、金沢に育てていただいた企業として少しでも金沢に恩返ししたいと思っています」と、笑顔で語ってくれました。

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

ダニエル・カーネマン
『ファスト&スロー あなたの意思はどのように決まるか?』②

今回は、ダニエル・カーネマンの名著「ファスト&スロー」の中から「アンカリング効果」を紹介します。

実験では、住宅価格見積もりでもアンカリング効果が作用した!

「アンカリング効果(anchoring effect)」とは、「ある未知の数値を見積もる前に何らかの特定の数値を示されると、(示された人の)見積もりはその特定の数値の近くにとどまったまま、どうしても離れることができなくなる」という効果のことです。特定の数値がアンカー(錨)として作用するので、アンカリング効果と呼ばれています。例えば、住宅を買うときも、私たちは最初の提示価格に影響され、同じ住宅でも、提示価格が低いときより高いときのほうが、立派な家に見えてしまう傾向があります。相手の言い値には乗らないようにしようと思っていても、こうした傾向から抜け出すことは容易ではありません。

この書籍で紹介されている実験の中に、不動産仲介業者に、実際に売り出されている住宅の価格を見積もってもらうものがあります。仲介業者は、物件を見に行き関連資料も調査しており、売り主の提示価格が掲載されているカタログも渡されていました。ただ、このカタログは正規のものではなく、仲介業者の半数にはかなり高めの価格で、残り半数にはかなり低めの価格が掲載されたものが渡されました。その結果、仲介業者は「カタログ価格はほとんど参考にしていない」と主張したにもかかわらず、その見積もり価格を見ると、かなりカタログに引きずられたものとなったのです。アンカリング効果に留意しなくてはならないのは、本人が無意識のうちに影響を受けていることです。

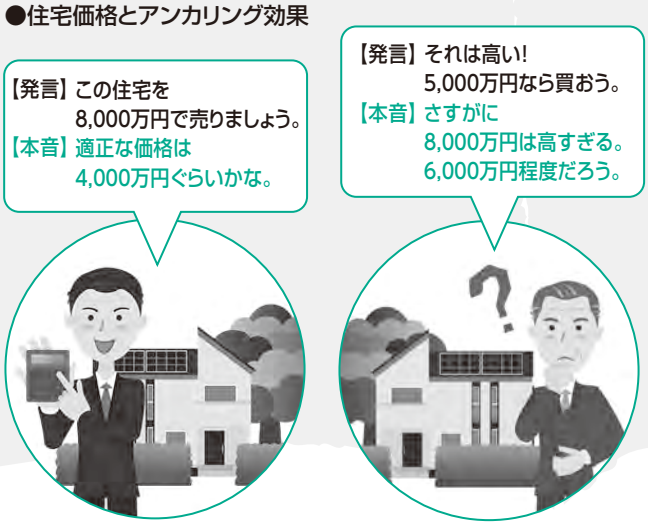
住宅価格の交渉でも、売り手がまず価格を提示し、先手を打つことによって、同じ効果が働くとされています。では、交渉の際に相手がアンカリング効果を用いてきた場合にはどうしたらよいでしょうか。同書では、大げさに文句を言い、憤然と席を立つか、そうする素振りをし、そんな数字をもとに交渉を続ける気はさらさらないことを、自分にも相手にもはっきりと示すことが、方法の一つだとしています。また、もう少し高級なやり方として、アンカーに対抗する論拠を見つけるために、注意を集中し、記憶を探索することも有力だとしています。

このようなアンカリング効果はなぜ起きるのでしょうか。前回も触れたように、人間の脳の中には、直感的に物事を考える「システム1」と合理的・論理的に物事を考える「システム2」があります。アンカリング効果は、この2つのシステムの双方が影響する形で生じます。例えば、実際の価値が4,000万円の住宅について、売り主が8,000万円だと主張してきた場合、私たちは「本当はもっと安いだろう」と考え、「システム2」を働かせて合理的な価格に調整しようとします。ところが、頭の中で価格を実際の価値まで引き下げようとしても、最初の基準が8,000万円なので、完全には調整できない部分が残ってしまい、結果として高値評価を容認することになってしまうのです。

もう一つは、立派な内装の住宅を見た後に、売り主から販売価格は8,000万円だと言われるような場合です。私たちは、「立派な内装」が「プライム」(先行刺激)となって、システム1によって「それくらいの価値があるのかもしれないな」と頭が勝手に連想してしまう傾向があるのです。

紙数の関係もあり、ここでは紹介することができませんでしたが、「ファスト&スロー」には、人間は必ずしも合理的に判断するわけではないということを示す実証研究が数多く掲載されています。研究成果の内容も興味深いものですが、その中には実際のビジネスに活用できる示唆がかなり含まれています。2014年に文庫本としても発刊されましたので、ぜひ、手に取ってご覧いただくことをお勧めいたします。

●住宅価格とアンカリング効果



空き家、高齢化など地域課題に寄り添う

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。

家づくりは協力し合って作り上げていくもの

家という一生の財産を、お客様とともに守り育てることを信条としているマミーハウス。そんな姿勢に惹かれて、最近は女性からの住宅相談や問合せが入るようになってきました。

先般完成した、おしゃれでかわいらしい住宅のお客様は30代の女性。「相続した土地に家を建てたい」と、3～4年前から相談できる不動産会社を探していましたが見つからなかったので、友人からの紹介で「女性に相談できると聞いたから」ということで問合せがありました。外観からインテリアまで女性スタッフと何度も打合せを重ねた結果、竣工したときには「イメージ通りの家ができた」と涙を流して喜んでいただけたといいます。

女性は細かい部分にこだわりを持つことが多く、イメージをすり合わせる作業が大変ですが、相中さんは「当社は『ものづくりは協力し合って作り上げていくもの』と考え、お客様と社員が対等な関係で家作りに取組んでいます。だからこそ、喜んで受け取っていただけることが一番うれしいですね」と、笑顔で話してくれました。

子育てから介護まで安心できる暮らしを

また同社では、地産地消に基づく地域材を利用した木造住宅の提案や、福祉事業にも力を入れてきました。特に2011年に、福祉関連展示会「えひめ福祉博」の参加企業とともに立ち上げた「愛媛県サービス付き高齢者向け住宅推進協議会」は、現在はNPO法人「えひめライフサポート協会」として、子育てから介護に至るまで県民の安心した暮らしを守るために活動。社員も福祉住環境コーディネーターや福祉用具専門相談員などの資格を取得し、福祉用具や健康関連機器の提案などに取組んでいます。

えひめ福祉博2017の様子

愛媛県でも他の地域と同じように、少子高齢化に伴う新築需要の減少や空き家問題、世代交代による職人不足など課題は山積しています。同社では会社の規模拡大よりも地域事業充実を優先させ、お客様にとって実のある提案をしていきたいと考えています。

「お客様から『笑顔のありがとう』をいただくために一番大切にしていることは、人としての誠実さや人間性の部分。私の役目は、社員や職人さんから、そういう部分を引き出すこと。なので、心は真っ直ぐでも口下手な職人さんには、『ちょっと笑ってちょうだいよ』ってお節介を焼いてます」と相中さん。これからも“マミーハウスのお母さん”として、お客様はもちろん、社員や協力会社の笑顔のために、できることをし続けていくつもりです。

分譲中の土地

(株)マミーハウス②
[愛媛県]

社長 **相中 ふじ子** さん

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

外国人との宅地建物取引の留意点

深沢綜合法律事務所　弁護士　髙川 佳子

法務省発表の資料によると、平成28年末現在における在留外国人は238万2,822人で前年末に比べ約15万人増加の過去最高となり、今後ますます増え続けると予測されています。外国人を対象とした建物賃貸や売買について、留意すべきポイントを解説します。

1　外国人を借主とする建物賃貸借契約

1 契約締結前（物件の紹介・案内、入居申込等）

ある程度日本語を理解する外国人と日本語で対応するときの基本は、相手が聞き取りやすいよう平易な日本語でゆっくりはっきりと話すよう努めることです。特に家賃・敷金の金額といった数字は筆談を用いるなどして相互に誤解が生じないようにすることが重要です。日本語に不慣れな場合は通訳をしてくれる知人・友人を同伴してもらうとよいでしょう。

日本で部屋を借りるのが初めてという場合は、その後の手続きをスムーズに行うため、部屋を案内する前に、敷金や礼金等、賃料以外にも金銭の授受が必要になることがあることや、連帯保証人が必要になる場合が多いこと、また、契約をするために必要になる主な書類等（※）について、あらかじめ説明しておくとよいでしょう。

全宅連では、外国人向けに部屋の探し方、契約の手続き、入居後の注意点など日本で部屋探しをして生活をする上で必要な基礎知識や役立つ情報や、日本の賃貸借契約には諸外国とは異なる独特の仕組みがあることを説明した「部屋を借りる人のためのガイドブック」を英語、中国語、韓国語、ベトナム語、スペイン語、ポルトガル語に翻訳して公表しています。

部屋の下見をして借りたいということになったら、入居申込書に記入してもらい、入居審査に必要な書類を提出してもらいますが、必要書類をすべて用意して申込みをしても、書類審査で賃貸人の承諾を得られなければ部屋を借りることはできないことをきちんと伝えておく必要があります。

※入居審査における身元確認書類としては、パスポート、在留カード、住民票、勤務証明書、在学証明書、就労資格証明書等が考えられます。実際に何を準備してもらうかは必要に応じて判断するとよいでしょう。

2 外国人を理由とした賃貸借契約締結拒否の問題

合理的な理由がない外国人への賃貸拒否については、訴訟に発展して損害賠償を命じられた事例もあるので注意が必要です。

たとえば、契約交渉が相当程度進み、借主が契約の成立を確実なものと期待する段階に至ったところで、外国人であることを理由に家主が契約を断った事案で、入居拒否に何ら合理的理由がないものとして家主に26万7,000円の損害賠償などの支払いを命じた事例（大阪地判・平成5年6月18日）、インド国籍を有する者が賃貸住宅を探す目的で宅建業者に電話したところ、宅建業者の従業員から「肌の色は普通の色か」「普通の色とは日本人の肌のような色」といった発言をされたことを、「原告の人格的利益を毀損する違法なものである」として50万円の損害賠償請求を認めた事例（さいたま地判・平成15年1月14日）などがあります。

3 重要事項説明、賃貸借契約の締結

外国人相手であっても、国内にある宅地建物について宅地建物取引を行う場合、宅地建物取引業法が適用され、宅建業者には重要事項説明義務（35条）や37条書面（契約書）の作成交付義務といった宅建業法上の規制が適用されます。

そのため宅建業者としては、宅建業法上必要な事項が記載されている日本語の重要事項説明書や契約書を使用することになりますが、契約当事者となる外国人が全く日本語がわからない場合、その契約書に署名があっても、内容を理解していないのであれば契約は有効に成立しません。契約に関する法制度や慣習は国によって異なり、日本人には常識であっても外国人にとってはそうとは限らないため、実際には、その外国人が理解できる言語で通訳したり翻訳した書類を示すなどして、その言語で説明せざるを得ません。

全宅連では英文の建物賃貸借契約書を参考資料として会員向けに公表しています。ただし日本語版の全文を翻訳したものではないようです。

また、国土交通省が公表している「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」には、英語、韓国語、中国語、スペイン語、ポルトガル語による重要事項説明書のサンプルが含まれています。ただし、平成22年以降更新されていないので、利用する場合は適宜修正する必要があります。

なお、契約書の翻訳文には、以下のような注意事項を追記しておくとよいでしょう。

*Notice（注意）：
The English version of this Contract is made for the benefit of Lessor/Lessee.　この英語版は、貸主／借主の便宜のために作成したものです。
The Japanese version of this Contract is the only authentic copy, and this Contract shall be governed by and interpreted in accordance with the laws of Japan.　本契約書の日本語版が唯一の正文であり、本契約書は日本法によって規律され、解釈されます。
In the event of any inconsistency or discrepancy between the Japanese version and the English version, the Japanese version shall prevail.　日本語版と英語版で不一致や食い違いがある場合は、日本語版が優先します。

※本英訳例については、深沢綜合法律事務所弁護士・関根究が担当しました。

説明において通訳を介する場合には、後日のトラブルを避けるため、重要事項説明書等の内容について通訳をさせることの委任状を受領しておくこと、また、正確な通訳をしたことを確認してもらうため、通訳人が通訳をした重要事項説明書や契約書に通訳人にも署名・押印（サイン）をしてもらうとよいでしょう。

国によって異なる生活習慣によるトラブル防止のため、住まい方などのルールについても契約時に説明しておくとよいでしょう。

4 滞納が起きた場合

契約解除までの手順は日本人の賃借人が滞納した場合と同様に、催告をした上で契約解除ということになりますが、日本語で送付した催告書や解除通知書が理解できなかったという弁解をさせないようにするため、日本語で送付する内容証明郵便による解除通知書等とは別に、翻訳文を郵送することもあります（下記通知書文例参照）。

●通知書の文例（日本語、英語、北京語）

通知書

東京都新宿区・・・
被通知人　　鈴木次郎　殿
東京都豊島区・・・
通知人　　山田太郎

前略、現在、通知人は貴殿に対し、貴殿肩書住所地建物（以下「本件建物」といいます。）を、賃料月額８万５０００円（共益費込み。毎月末日限り翌月分支払）で賃貸しております（以下「本件賃貸借契約」といいます。）。しかし、貴殿は、平成２７年１０月分から平成２８年２月分までの家賃合計金４２万５０００円を支払っておりません。

つきましては、通知人は、貴殿に対し、本書をもって、本日より５日以内に、上記滞納賃料合計金４２万５０００円を、後記記載の送金先口座に振り込んで支払うよう求めます。

上記期間内にお支払いいただけなかった場合は、あらためて契約解除の通知をすることなく、上記期間の経過をもって、貴殿との本件賃貸借契約を解除するとともに、法的措置をとることを通知します。

（送金先口座）
○○銀行　△△支店
普通預金口座　口座番号　１２３４５６７８９
名義　山田　太郎

平成２８年２月１０日

以上

Notice of Rent Arrears

Jiro Suzuki
ooo Shinjyuku-ku, Tokyo (LEASED PREMISES)

10 February 2016

Dear Jiro Suzuki
I have been leasing the above Premises to you, on the condition that the rent is eighty-five thousand yen (¥85,000) per month (including Maintenance Fee, and the rent for the next month is to be paid by the end of every month).
However, you failed to pay the rent from October 2015 to February 2016 and your rent is behind by four hundred and twenty-five thousand yen (¥425,000).
Therefore, you need to pay the rent arrears in full (four hundred and twenty-five thousand yen (¥425,000)) within five (5) days from today by making remittance to the bank account below.
If you do not make this payment in the aforementioned period, I will terminate this lease contract without issuing another notice and take further actions to the court.

(Bank Account)
oo Bank △△ Branch
Account Number：savings account (普通) 123456789
Account Name：Taro Yamada (山田 太郎)

Yours sincerely

Taro Yamada
ooo Toshima-ku, Tokyo

通知书

东京都新宿区○○
被通知人 铃木 次郎
东京都丰岛区○○
发通知人 山田 太郎

现在，发通知人把您居住的房屋，以每月租金八万五千日元（含共同利益费。每月末预支下月租金）为条件租借给您。

但是，您没有按期支付从平成二十七年(2015年)十月到平成二十八年(2016年)二月的租金，共计四十二万五千(425.000)日元。

因此，特发此通知，要求您在收到本通知即日起，五天以内，把上述共计四十二万五千(425,000)日元的拖欠租金，汇入下面的账户。

如果超过期限还没有收到您的汇款的话，与您的房屋租借合同将自动解除。关于房屋租借合同的解除将不再另行通知。同时，会诉诸于司法机关，通过法律手段解决此事。

银行账户
○○　银行　△△支行(分行)
口座番号(账号)123456789

平成二十八年(2016)二月十号

※英訳、北京語訳については、深沢綜合法律事務所弁護士・関根究が担当しました。

5 賃借人が明渡しをしないまま自国に戻ってしまった場合の法的手続き

(1) 自国における住所が判明している場合

明渡し等を求める訴訟を提起して判決を得るためには訴状を被告（賃借人）に送達しなければなりませんが、被告が外国にいる場合は、原則として、日本の裁判所、外務省、領事館を経由して外国当局から被告に訴状が送達されることになります。手続きに要する期間は国によって異なりますが、アメリカや中国といった主要国でも半年ないしそれ以上の期間を要するようです。また、翻訳文や翻訳者の証明書等の添付も必要となります。

(2) 転居先の住所が判明していない場合や、外国政府の協力が得られない場合

この場合は被告に訴状を送達することができないので公示送達によらざるを得ませんが、公示送達を認めてもらうまでの手続きはそう簡単ではありません。事案によっても異なりますが、弁護士会照会等により出入国記録を取り寄せ、被告が日本にいないことを確認した上で、被告の国籍のある国における住所を調査して書類を郵送、郵送ができなければ被告が所在不明ということで公示送達という流れが典型的です。

2 外国人との売買における留意点

外国人が日本にある不動産の売買をする場合には、日本人同士が売買契約をする場合とは異なる対応が必要になることがあります。宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）が外国人との間で宅地建物の売買またはその代理、媒介を行う場合に留意しておくべきポイントについていくつか取り上げてみます。

なお、国土交通省では、外国人投資家向けに日本の不動産に関する基本的な情報を英語で公表しています。

●国土交通省「日本での不動産取引に関する基礎的な法制度等を英語で紹介します」

URL http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000269.html

1 犯罪収益移転防止法による取引時確認

宅建業者が宅地建物の売買またはその代理、媒介を行う場合、犯罪収益移転防止法による取引時確認が必要になります。日本国内に住居を有しない外国人の本人確認は、旅券等（ただし、氏名、住居及び生年月日の記載のあるものに限る）により行います。

また、マネーローンダリング対策が十分ではないと認められる国（イラン及び北朝鮮）に居住し、または所在する顧客との取引、及び、外国PEPs（外国の重要な公的地位にある者またはあった者で、その家族も含まれます）との取引については、ハイリスク取引として、特別な確認が必要になります。具体的な方法については「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」等をご覧ください。

2 準拠法

契約に関する法制度は国によって異なるため、外国人や外国企業を相手に契約をしようとする場合には、その契約にどの国の法律が適用されるのか（準拠法）を確認しておく必要があります。日本国内にある不動産を目的とする契約の準拠法は、「法の適用に関する通則法」により、当事者が別に定めない限り日本法となりますが、トラブル防止のため、契約書の中で「準拠法は日本法とする」等の記載を明記しておくことが適切です。

3 資金調達方法の確認

買主が永住許可を受けていない外国人の場合、日本の銀行から融資を受けられないことが多いため、海外から送金して支払う場合が多いと思いますが、送金元の国によってはその国の外為法の手続きが必要になる場合があること、海外送金に日数を要することに留意しておくべきでしょう。

4 手付や代金支払時における源泉徴収義務

売主が非居住者（※）や外国法人（以下「非居住者等」といいます）、買主が居住者（※）という組合せで日本国内の宅地建物の売買契約を行う場合、買主は、代金の10.21％の税率で所得税及び復興特別所得税を源泉徴収しなければならず、源泉徴収した所得税等を買主の納税地の所轄税務署に納めなければならない点には、注意が必要です。

この源泉徴収義務は、売買代金が1億円以下で、かつ、買主がその宅地建物を自己またはその親族の居住の用に供するために購入した場合には不要ですが、逆に言えば、買主が法人である場合や、買主が個人でも事業用等で購入する場合は、代金額にかかわらず源泉徴収義務があるわけです。

買主に源泉徴収義務がある場合は、買主が源泉徴収を失念して売主に対して代金を全額支払ってしまった場合であっても、課税処分は買主になされることになります。

※「居住者」とは、国内に「住所」を有し、または、現在まで引き続き1年以上「居所」を有する個人をいい、「居住者」以外の個人が「非居住者」です。なお、「住所」は「個人の生活の本拠」をいい、住民票がある場所が住所とは限りません。生活の本拠かどうかは、その人の生活の中心がどこという客観的事実によって判定されます。「居所」は、「その人の生活の本拠ではないが、その人が現実に居住している場所」とされています。法人については、本店所在地がどこにあるかにより、内国法人または外国法人の判定が行われます。

【補足】非居住者が不動産を賃貸した場合における賃借人の源泉徴収義務

本文で紹介したのは、売買の場合の源泉徴収義務ですが、非居住者が居住者に対して建物を賃貸する場合で、その賃貸の目的が居住目的でない場合にも、賃借人に源泉徴収義務が生じます。

宅建業者が、非居住者である外国人らが保有するオフィスビル等の事業用賃貸物件の賃貸管理をする場合には、この点にも留意しておくべきです。

5 登記手続き

登記手続きは日本の不動産登記法に基づき行います。登記手続きの必要書類は当事者が日本に居住しているかどうか、売主か買主かによって異なりますが、印鑑を用意してもらう必要があること、また、印鑑証明書を利用できない日本に居住していない外国人の場合、宣誓供述書や署名証明書が必要になることについて留意しておくとよいでしょう。具体的にどのような書類が必要かは、依頼する司法書士にお問合せください。

6 外為法上の報告

外為法は、日本と外国との間における「資金の移動」や「物・サービスの移動」等の対外取引に適用される法律です

非居住者が日本国内の不動産を取得した場合、外為法により不動産取得後20日以内に日本銀行を経て財務大臣に事後報告が必要となります。たとえば、非居住者である外国人が投資目的や短期滞在用の別荘として日本国内の宅地建物を購入した場合等がこれに該当します（ただし、例外的に不要な場合もあります）。

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

29年度 消費者セミナー開催

東京会場

既存マンションのリノベーション 得られる5つのメリット

全宅連・全宅保証は毎年9月に、一般消費者のみなさんに不動産取引の知識を身近に感じてもらい、理解を深めていただくことを目的に住宅セミナーを開催しています。今年は北海道、東京、愛媛の3会場で開催しました。今号では9月23日の東京会場でのセミナーの様子とゲストの豊田エリーさんのインタビューをお届けします。

トークが弾み、ゲストも笑顔に!

既存マンションの醍醐味は「育てて楽しむ」

東京都宅建協会・佐久間直人副会長による主催者挨拶

今年で6回目を迎えたTOKYO FMの「クロノス住宅セミナー」は、ゲストにタレント・女優の豊田エリーさん、リノベーションの専門家・伊藤和澄さんを迎え、都心部で注目度が高いマンションのリノベーションについてトークを繰り広げました。会場には子育て中の若い夫婦やセカンドライフ世代まで、幅広い年齢層が集まりました。

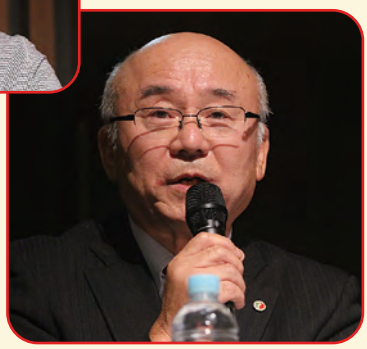
はじめに全宅連・全宅保証の伊本憲清人材育成委員長から、首都圏の地価や空き家率といった基本情報についての解説があり、続いて伊藤さんが既存（中古）マンションのリノベーションのメリットについて、既存一戸建て住宅同様に立地の選択肢が多くコストが抑えやすく、ライフスタイルに合わせた間取り設計ができることや、浮いた予算でこだわりの内装が実現できるなどのポイントを、実例を交えて紹介。伊藤さんは、「デメリットをメリットに変え、育てていくことを楽しむことが既存マンションの醍醐味」と話しました。

娘さんの小学校入学を前に今年初めに引越したばかりの豊田さんは、「子どもの成長に合わせて住み替えも検討したい」と、リノベーションにも興味津々。「新築モデルルームをみるとステキなものがたくさんありましたが、私の場合は、中古物件を自分好みにリノベーションしていく方が現実的な家選びだと思いました」と、今回の家探しの経験を踏まえた感想も。また「内見は朝・昼・晩と時間を変えて3回行きました」とのこだわりに、会場からも驚きの声が上がっていました。

司会の中西哲生さんと高橋万里恵さん（ラジオ番組「クロノス」のパーソナリティー）

ゲストの豊田エリーさん

専門家ゲストの伊藤和澄さん



専門家として参加した伊本憲清委員長

このほか、耐震基準や購入に関する各種制度など中古物件に対する不安解消につながる施策や、DIY可能な賃貸マンションも増えていることなども紹介されました。

満員の会場。熱心にメモを取る参加者も

Interview

タレント・女優
豊田 エリー さん

1989年生まれ、東京都出身。ティーン向け雑誌でモデルとしてデビュー後、TVやCMなどでタレント・女優として活躍中。趣味はカメラ、油絵、芸術鑑賞、旅、特技は短距離走など。2010年に俳優の柳楽優弥さんと結婚、同年10月に第一子となる女児を出産。

家は設備だけでなく生活そのものにつながる

消費者セミナー東京会場ゲストの豊田エリーさんは、お子さんの小学校入学を機に引越したばかり。家探しでこだわった点や住まいに対する想いを伺いました。

――今年初めに賃貸マンションに引越されたそうですが、どんな条件で物件を探しましたか？

子どもの通学を前提に実家にも近い地域を条件に、間取りも厳選しながら半年ぐらいかけて探しました。最初はネットを使って物件を探していましたが、自力では限界がありましたので、途中から不動産会社を通じて条件に合った物件を紹介してもらいました。

賃貸マンションは間取りや価格が一緒だと通常は違いがあまりなかったのですが、今住んでいる物件には一目惚れし、「今すぐの入居が無理なら待ってもいい」と思ったほど。間取りだけでなく、夫が希望していた書斎や私がこだわっていたガスオーブンが付いていたのもポイントでした。そこで、日当たりはもちろん、通勤・通学時間帯や昼間、帰宅時間の周囲の雰囲気も確認したくて、朝・昼・晩と時間を変えて3回内見しました。不動産業者の方からも「内見は何回もしたほうがいい」と言ってもらいましたので、その言葉に甘えました（笑）。

――その不動産業者も自分たちで探したんですか？

知人に紹介してもらいました。相談しやすい人柄の方でしたので、本当に助かりましたし、プロとしてのアドバイスも勉強になりました。例えば、最初は築浅物件がいいと思っていましたが、その方から「管理会社がしっかりしていれば築古物件でも大丈夫」と言われ、実際にそういった物件も見せてもらって納得。「賃貸物件は管理会社がポイント」ってインプットされました！　今回の家探しで、家は設備だけでなく、住んでからの生活そのものにつながっているものだと、改めて実感することができました。

――今後どういった住まい方をしていきたいですか？

子どもの成長に合わせて住み替えたいので、当面は賃貸生活だと思いますが、中古物件のリノベーションやDIYにも興味があります。特に父がイギリス人ということもあって、実家には暖炉がありましたので、「うちの暖炉のマントルピース*はこうしたい」なんて想像したり、「モールディング**なら賃貸でもできるかな」など、いろんなイメージを膨らませたりしているところです。チャンスがあれば、戸建購入も検討してみたいですね。

*暖炉の焚き口を囲む装飾枠。　**建物や家具につけられる帯状の装飾。

TOKYO FM／JFN38局 毎週月曜日～金曜日 朝6：00～8：55

平成29年12月10日発行（毎月10日発行） 通巻第472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

全宅保証からのお知らせ

全宅保証は、昨年度好評だった「不動産の安全・安心な取引をサポートする」不動産無料相談所をＰＲするラジオＣＭを再放送します。優香さん演じる新米社長「緑山鳩子」が藤井隆さん演じる「不動三太郎」とコミカルなやりとりをしながら不動産に関する豆知識を学んでいく物語です。放送局、日時は下記のとおりです。

■番組名　ハトマークの宅建・保証協会 presents『**ハートホーム ダイアリー ～緑山鳩子の不動産日記～**』

■放送日時　毎週土曜日17:50～17:55（FM群馬 18:25～18:30　FM愛媛 FM長崎 18:50～18:55　FM青森 19:50～19:55）
2017年12月9日（土）～2018年3月31日（土）まで全17話放送

■放送局一覧　AIR-G' / FM青森 / FM岩手 / FM秋田 / FM山形 / Date FM / ふくしまFM / TOKYO FM / FM栃木 / FMぐんま/ K-MIX FM-NIIGATA / 長野FM / FMとやま / FM石川 / FM福井 / 岐阜FM / FM AICHI / FM三重 / FM滋賀 / FM OSAKA / Kiss FM KOBE / FM山陰 / 広島FM / FM山口 / FM岡山 / FM徳島 / FM香川 / FM愛媛 / FM高知 / FMFUKUOKA / FM佐賀 / FM長崎 / FM熊本 / FM大分 / FM宮崎 / FM鹿児島 / FM沖縄

■番組内容

放送日時	ドラマのテーマ
2017年12月9日	20%に30%!
12月16日	家も彼氏も見つからなければ条件をゆるめよう
12月23日	読み方が大切!
12月30日	現地見学の必需品!
2018年1月6日	イメージが大事!
1月13日	水回りを綺麗に!
1月20日	住宅ローン控除って?

放送日時	ドラマのテーマ
2018年1月27日	売るのが先?買うのが先?
2月3日	瑕疵（かし）って知ってますか?
2月10日	インスペクションってなに?
2月17日	ヤドカリとサザエ
2月24日	住宅ローン控除を受けるには
3月3日	住宅取得等資金贈与の非課税制度って?
3月10日	はじめての一人暮らしにワクワク!

放送日時	ドラマのテーマ
2018年3月17日	物件を見学するときにチェックすべきことは?
3月24日	そのまま部屋を借り続けたいときは?
3月31日	部屋を退去するときに必要なことって?

番組URL http://www.tfm.co.jp/diary/