

REAL PARTNER



不動産キャリアパーソン 検索

06

2018
JUNE

平成 30 年 6 月 10 日 発行 (毎月 10 日 発行) 通巻 第 477 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

特集

不動産を活用した 節税規制はどうなるのか?

監修：税理士 松村巧一

「住」のトレンドウォッチング

所有者不明土地の利用に新たな仕組みを創設!!

注目の書 著者は語る

『人口減少時代の土地問題』吉原祥子

紙上研修

所有者が不明な私道への対応について

2015年1月1日より相続税算定の際の基礎控除額が「5000万円+(1000万円×法定相続人数)」から「3000万円+(600万円×法定相続人数)」に引き下げられた。

相続人が配偶者と子供2人の場合だと、8000万円から4800万円という大幅な縮小である。

一方の緩和策として「小規模宅地等の特例」が見直され、特定居住用宅地等に関して80%減額の限度面積が240㎡から330㎡に拡大された。しかし、2018年度税制改正では、この特定居住用宅地等の特例の適用要件に課税強化の改正がなされたのである。

評価額8割減が適用される相続人とは

特定居住用宅地等の特例によって、評価額5000万円の宅地が1000万円となれば、相続財産全部が基礎控除額内に収まってしまう可能性が高くなる。日本経済新聞によると(2018年4月7日朝刊)、この特例の適用状況は2015年分で6万7325件と申告件数全体の50.6%。もはや、特例というより、常套手段だろう。

では、一体そこにどんなメスが入ったのか。あらためて、特定居住用宅地等の特例をおさらいしておこう。

不動産を活用した節税規制は

図1 小規模宅地等の種類と限度面積・減額割合

種類	限度面積	減額割合
a. 特定居住用宅地等	330㎡	80%
b. 特定事業用宅地等	400㎡	80%
c. 特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
d. 貸付事業用宅地等	200㎡	50%

一言で言うと、被相続人、つまり故人が自宅として使っていた宅地等を相続する場合、相続人が①配偶者、②同居親族、③別居親族の場合は、その評価額を80%減額できるという特例のこと。

まず、①配偶者は無条件で適用が受けられる。②同居親族の場合、被相続人と同居しており、相続税の申告期限、すなわち被相続人の死亡後10ヶ月間はその

REAL PARTNER

June 2018

特集 不動産を活用した節税規制はどうなるのか? 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第3回
所有者不明土地の利用に新たな仕組みを創設!! 6

注目の書 著者は語る 吉原祥子 8

宅地建物取引士 資格試験ガイド 10

地域を笑顔でサポート 連載 第3回 12

紙上研修 連載 第171回
所有者が不明な私道への対応について 14

今月のアーカイブ 18

CONTENTS

2018年6月10日発行 通巻第477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 <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8181 (広報)
FAX. 03-5821-8101

特集

2015年に大改正された相続税。特に、地価の高い都市部では課税対象者が大幅拡大。そのムチに対するアメである小規模宅地の特例が、わずか3年で厳格化された。ほか、タワマン節税にもメスが――。

文：編集部 監修：税理士 松村巧一

どうなるのか?

家に住み続けていなければならないし、売却してもならない。一方、相続開始時（被相続人の死亡時のこと）以前の期間に規定はないが、形式的に住民票を移すのは認められず、実際に同居していた事実が調査される。

さて、今回改正されたのが③別居親族のケース。大まかに言って、自己所有の家屋に住んでいないことが要件となるため、この特例は「家なき子特例」とも呼ばれる。詳しく見ていこう。

別居親族が適用を受けるには、まず、左記の①②がないことが要件となる。たとえば、実家とは別の場所で暮らしており、父親が亡くなって母親1人が実家に残って住んでいるというケース。

次の要件が、相続開始前の3年以内に、自分の持ち家に住んでいないこと。言い換えれば、3年以上賃貸暮らしをしていること。ここで注意したいのが、「自分の持ち家」が夫婦単位である点。「家は夫名義なので私自身は持っていない」は不可だ。ただし、投資用の物件を所有していて、自身は賃貸に住んでいる場合はOK。3番目の要件として、相続開始から10ヶ月は

相続した土地を売却してはならない。

節税のために無理やり「家なき子」に!?

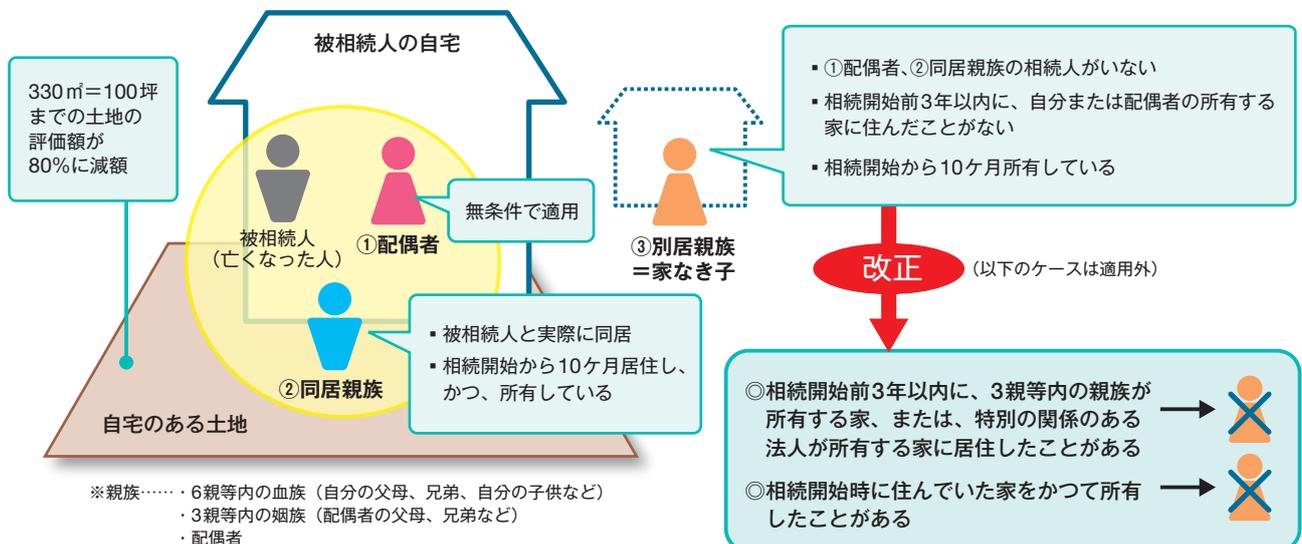
もともと、特定居住用宅地等の特例は、一緒に住んできた被相続人が亡くなって、遺された配偶者や家族が相続税を払うために、その後も住んでいくつもりの家を売却するといった悲劇を避けるために設けられたもの。しかし、転勤などのやむを得ない事情から一時的に親元を離れ、家も買わずに別居する「家なき子」を救済するためにこのケースも認められた。

ところが、相続税大増税となれば「数千万円の宅地の80%オフ」が適用されるとはされないとでは、大違い。そこで、無理やり「家なき子」状態にしてしまうという制度の趣旨を逸脱した行為も目立つようになった。次のようなケースだ。

自分または配偶者が自宅を所有していなければいいのだから、自宅を自分の親や配偶者の親の名義にする、親に買ってもらう、自分の子供に贈与する、自分の会社の所有にするといった方法だ。

もう一つは、自分の子供、つまり被相続人にとっての孫を相続人にさせる方法。孫は、代襲相続（被相続人にとっての子が死亡している）でない限り法定相続人にはなれないが、遺言書があれば相続人になれる。

図2 特定居住用宅地等の特例の対象者と今回の改正



そこで、親に遺言書を書いてもらい、被相続人から孫（自分の子供）に遺贈するという方法だ。

このような行為を防ぐため、平成30年度税制改正では、特例対象者の範囲から、以下の者を除外した。

- イ 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者
- ロ 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

イについては、持ち家の所有者が自分と配偶者から、3親等以内の親族、または、自分の経営する会社などに範囲が広がったということ。ただし、相続開始直前に被相続人の住んでいた家屋は除かれる。3親等とは直系では曾祖父母、ひ孫に当たり、傍系では自分（および配偶者）の両親の兄弟、すなわち伯（叔）父母（義伯（叔）父母を含む）と、自分（配偶者）の兄弟の子供、すなわち甥・姪（義甥姪を含む）に当たる。

ロについては、かつての持ち家で今は他人名義になっているけど、相続開始時には住んでいたという場合を禁じている。

以上の改正によって、作爲的に特例の適用を受けることは実質的に封じられると見られている。適用開始は2018年4月1日だが、2018年3月31日時点で旧「家なき子特例」の要件を満たしている場合は、2020年3月31日までに発生した相続について適用を認めるとの経過措置が盛り込まれた。

一時的な賃貸マンションも特例外に

小規模宅地の特例では、貸付事業用宅地等についても強化された。賃貸アパート・マンションや貸駐車場（建物または構築物の敷地として）などの貸付事業用宅地等を被相続人の親族が相続する場合、200m²までは50%減額するという特例だが、これに「相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等を除外する」という制限が加えられた。つまり、節税目的で、相続開始の前に一時的にマンションの一室を買って賃貸を始めたという場合は、特例除外となった。

ただし、3年以内であっても事業的規模で貸付事業をしていた場合は適用される。事業的規模とは、いわゆる5棟10室基準が該当するものとされている。

不動産を活用した相続税対策の規制の流れ

賃貸住宅経営は一巡し、 超高層マンション、 さらに「家なき子」規制強化へ

住宅ジャーナリスト 山下和之



2014年度の税制改正で相続税の基礎控除と税率が引き上げられ、相続税の課税割合が高まり、課税価格や税額が急増した。

2014年度までの課税割合は4%を少し超えるレベルだったのが、2015年度にはほぼ倍近くの8.0%に跳ね上がり、2016年度も8.1%の微増だった。

それともなあって、課税価格は11兆円台から14兆円台に増加、税額も2015年度、2016年度には2兆円近いレベルまで増えている。

増加した相続税課税の 4割以上が土地関連

このうち4割以上が土地・家屋にかかる相続税であるため、課税対象となる人たちの、あの手この手の相続税対策が進められている。

直近で最も多いのが、アパート建設による相続税対策だろう。それによって、賃貸住宅の着工戸数が急増し、消費税引き上げ後の反動減に苦しんでいた住宅業界にとっては救いの神的な存在になったのは周知の通りだ。

しかし、特に大都市圏の郊外部や地方圏では地域金融機関の過剰融資による賃貸住宅が急増、空室率が高まり、各地で賃貸住宅メーカーとオーナーのトラブルが頻出、金融庁が融資自粛を指導する事態に至っている。それもあって賃貸住宅による相続税対策もほぼ一巡したといっていだらう。



2018年以降の超高層マンションから階層の評価に差を付ける

そんななか、急速に注目されてきたのが、超高層マンションを活用した相続税対策。相続税評価のもとになるマンションの固定資産税の評価は、1棟の評価額を床面積で割って算出する仕組み。そのため、階層による差はなく、最下層階も最上層階も同じ評価額になる。実際の取引価格は40階建て、50階建ての超高層になると、坪単価には50%以上の差があるが、それがまったく反映されていなかった。

そこに目をつけた富裕層が超高層マンションの上層階を取得、相続税評価額を低くして、相続発生後に売却する——といった対策を実践するようになったのだ。

そのため、国税庁は2018年度以降の引渡し物

件については低層階と上層階の評価に差を付ける方針を打ち出した。

それによって、多少効果は小さくなったものの、物件によっては十分効果があるとして、富裕層の相続税対策としての超高層マンション取得の動きは、まだ続いているという見方もある。

18年度の改正の目玉は「家なき子」の規制強化

続いて、2018年度の税制改正においては、小規模宅地の特例における、いわゆる「家なき子」の規制が強化されることになった。

小規模宅地の特例とは、被相続人の居住の用に供されていた宅地等を、一定条件を満たす人が相続した場合、330㎡までの部分については評価額を8割減額するという制度。つまり1億円の土地・建物であっても、2000万円の評価で済むというメリットの大きい制度だ。

その条件を利用できるのは、前述の3つのケースだが、③亡くなった人と別居していて、過去3年以内に自分の持家に住んでいなかった人がいわゆる「家なき子」で、この規定の網をくぐり抜けて相続税の節税を図ろうとする人が増えてきた。たとえば、自分の持家を相続対策のため自分の子どもに贈与して、自分の持家でない形にするなどだ。こうした手口を防ぐために、2018年度からは先述のイ、ロにあてはまる場合には「家なき子」とは認められなくなった。

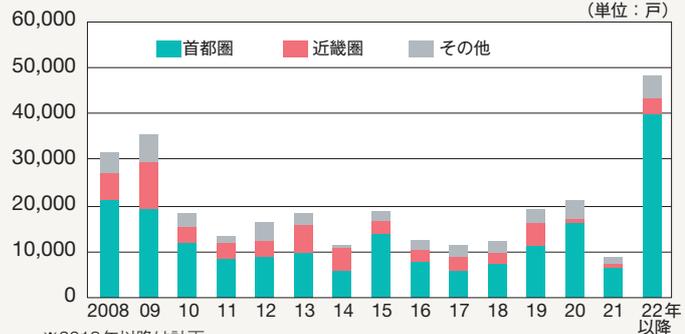
今後も、相続税対策の新たな手口、そしてそれに対する税制の強化などが表面化してくる可能性もある。常に最新の動向に注目しておき、先手先手に対応できるようにしておく必要があるだろう。

図表1 相続税の課税価格と課税割合の推移



(資料：国税庁ホームページ)

図表2 完成年次別の超高層マンションの計画戸数の推移



※2018年以降は計画

(資料：不動産経済研究所『超高層マンション市場動向2018』)

所有者不明土地の利用に 新たな仕組みを創設!!

土地の利用ニーズの低下や所有意識の希薄化などにより、地方を中心に「所有者不明土地」が増加してきている。国土交通省と法務省は対策に乗り出し、所有者不明土地の円滑な利用などを後押しする「所有者不明土地特措法」を策定した。今後のさらなる議論にも注目が集まる。

不動産経済研究所 伊集院 悟

所有者不明土地の問題が顕在化

国道を新設するために用地を取得したいが、その土地は明治時代の登記のまま相続登記されず、相続調査をした結果、判明した法定相続人は150人近く。しかも一部の相続人の所在が特定できず、3年もの時間を要した——。土地に家電製品などが大量に投棄されているが、土地所有者の現住所が不明のため、不法投棄か保管かの確認ができず、自治体で処分できない——。

不動産登記簿などで所有者が判明しない、または判明しても所有者に連絡が見つからない、いわゆる「所有者不明土地」を原因とする、このような問題が郊外や地方を中心に生じている。その土地を取得して利用しようとする際に、所有者の探索などに多くの時間と費用、労力がかかるが、結果的に所有者が判明しなければ、その土地を利用することはできない。これらの原因は、人口減少や高齢化の進展にともなった土地の利用ニーズの低下や、地方から都市部への人口移動による地縁や血縁関係の希薄化などで、資産としての土地に対する意識が低下してきていることが考えられる。今後のさらなる高齢化や相続機会の増加などを考えると、こういった所有者不明土地に関する問題もいっそう増加していくことが予想される。

国土の2割が不明土地に

国土交通省が2016年度に地籍調査を行った558市区町村の約62万筆に対する土地所有者の調査結果を集計したところ、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できなかった土地は20.1%に上る。さらに住民票や戸籍謄本などによる追跡調査を行ったが、それでも土地所有者の所在が不明だったのは約0.41%だった。

増田寛也・元総務相ら民間有識者で構成される「所有者不明土地問題研究会」による、地籍調査をもとにした全国推計では驚くべき数値が公表された。所有者不明率は約20.3%（宅地で14%、農地で18.5%、林地で25.7%）となり、土地面積の合計は、なんと九州の総面積を超える約410万haに相当するという。さらに、このまま対策を講じなければ40年には、北海道本島の面積に迫る約720万haに拡大するという。所有者不明土地が原因で生じるコストと機会損失を合わせると、2016年の損失額は約1800億円、2040年には約3100億円まで膨らみ、17~40年の累積では6兆円に上るとした。

特措法で利用を円滑化

これらの問題に対応するため、国交省と法務省が検討を重ね、「所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法」を策定した。

平成28年度地籍調査における土地所有者等*1に関する調査

(平成28年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査)

	地帯別*2の調査結果				
	【()内の数字は調査対象筆数に対する割合、()内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433
① 登記簿上で所在確認	497,549 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.6%)	166,648 (83.1%)	181,088 (74.4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125,059 (20.1%)	11,580 (14.5%)	17,165 (17.4%)	33,969 (16.9%)	62,345 (25.6%)
要因					
②-1 所有権移転の未登記 (相続)	83,371 (66.7%)	5,152 (44.5%)	10,399 (60.6%)	24,375 (71.8%)	43,445 (69.7%)
②-2 所有権移転の未登記 (売買・交換等)	1,192 (1.0%)	30 (0.3%)	198 (1.2%)	786 (2.3%)	178 (0.3%)
②-3 住所変更の未登記	40,496 (32.4%)	6,398 (55.3%)	6,568 (38.3%)	8,808 (25.9%)	18,722 (30.0%)
③ 最終的に所在不明	2,526 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.14%)	689 (0.34%)	1,399 (0.57%)
参考：筆界未定	10,140 (1.6%)	2,014 (2.5%)	1,438 (1.5%)	2,264 (1.1%)	4,424 (1.8%)

*1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

*2 1調査地区には、様々な地帯 (DID、宅地、農地、林地) が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分 (出所：国土交通省)

柱は、

- ① 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み
- ② 所有者の探索を合理化する仕組み
- ③ 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

——の3つ。

公共事業での収用手続きを合理化・円滑化したほか、民間事業も含めて所有者不明土地に上限10年間の利用権を設定して、公共性のある事業に利用できるようにする「地域福利増進事業」を新設した。当初は事業主体を自治体などの公的主体に限る案を検討していたが、事業主体でしるることなく、公共性があるかないかを事業内容で判断するように変更した。

利用は公園や緑地、広場などから、直売所、文化教養施設、仮設の園舎、駐車場などを想定。都道府県が利用の公益性を確認後に一定期間公告し、市区町村と相談の上、利用権を設定する。もし所有者が現れ、明け渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復して返還し、所有者の異議がない場合は延長できるようにする。

所有者の探索では、これまでは親族のほか、地元のことをよく知る年長者や近隣住民などへ、現地での聞き取り調査も行っていましたが、地縁のつながりや

近所づき合いの減った社会変化を受け、聞き取り調査は親族までとすることにしました。また、固定資産税課税台帳や地籍調査票など、所有者の探索のために必要な公的情報を行政機関が利用できるようにし、公共的事業を行う民間事業者もこれらを行政機関に請求できるようにしました。

財産管理人制度に関しては、現状、公共事業の場合は自治体が利害関係者として家庭裁判所に所有者不明土地の財産管理人の選任を請求できるが、これを民間事業にも適応するようにした。

管理と利用を重視する考え方へ

また、根本的な土地制度に関する考え方については、これまでの所有権を重視したものから、今後、管理や利用に比重を移していく。具体的には、土地の管理が難しい所有者が土地を手放し、受け皿となる団体が適切に管理し利用する仕組みが検討される。また、不動産登記の義務化の是非も含めた、登記制度のあり方と、不動産登記簿や固定資産課税台帳、農地、林地台帳など、別々の異なる台帳で管理されてきた土地所有者情報を共通化し連携させ、行政機関が最新の所有者情報を円滑に把握できる仕組みなどが今後検討されていくこととなる。

2014年に行った国土交通省の調査で、全国の私有地の約2割は所有者不明であるということが判明した。こうした状況を、私たちはどう捉えたらいいのだろうか。

➤ の問題に注目したきっかけは、外資などによる森林買収の動きと、高齢化と後継者難のために山林の維持管理ができないという地方の声でした。そこで研究プロジェクトを立ち上げたところ、そもそも、不動産の相続登記が任意であることや国による地籍調査がまだ半分しか進んでいないことなど、土地利用の実態を把握する制度自体に様々な課題のあることが見えてきました。そこで、まずは土地制度そのものをきちんと研究すべきだと考えたのです。

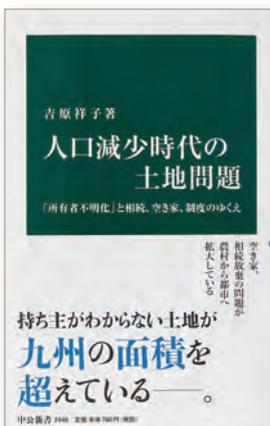
日本の土地制度は、明治以来の人口増や右肩上がりの経済を前提としたもので、「土地は資産である」という考え方に基づいたものといえます。ところが、地方では高齢化や人口減少が進んだことで土地利用の担い手も減少し、土地は必ずしも大切な資産といえない状況となる一方で、グローバル経済の波は容赦なく押し寄せてきます。さらに、東日本大震災後の高台移転の問題や近年の空き家問題を通じて制度の課題が顕在化しました。社会の変化に制度が対応しきれていないと見ることもできるでしょう。

東京財団政策研究所が行った自治体へのアンケート調査からは、どんな問題が浮かび上がったのだろうか。

アンケートに応じた888自治体のうち63%にあたる557自治体が、土地の所有者不明化により問題が生じたことがあると答えました。そしてこの調査から、多くの自治体で固定資産税の徴収にあたって本来は無効な「死亡者課税」をやむなく行っていること、自治体同士の連携や情報共有が難しいこと、ほとんどの自治体が土地の寄付を受け付けていないことなどが明らかになり

『人口減少時代の土地問題』

「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ



『人口減少時代の土地問題』

「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ

中央公論新社 760円＋税

本書は、人口減少社会を迎える中で注目されるようになった「所有者不明化」を中心とした土地問題を正面から扱った初めての書籍。東京財団政策研究所が2009年より行った「国土資源保全」研究プロジェクトの成果を土台としている。そもそも「なぜいま土地問題なのか」から、その解決の糸口までを探っていく。地籍調査や不動産登記制度についての諸外国（フランス、ドイツ、韓国、台湾）との比較も興味深く、問題解決のヒントとして参考になる。



よしはら しょうこ ●1971年、神奈川県生まれ。94年、東京外国語大学タイ語科卒業、タイ国立シーナカリンウィロート大学へ国費留学。米レスリー大学大学院修了（文化間関係論）。米Institute of International Education (IIE)バンコク支部を経て、98年より東京財団政策研究所に勤務。

ました。今後取り組むべき課題として、(1)相続登記の促進、(2)不動産登記簿、固定資産課税台帳、農地台帳、林地台帳などさまざまな台帳がある中で土地所有者の情報基盤を構築すること、(3)土地が放置されないための方策や受け皿の選択肢を増やすことなどがあげられるでしょう。

相続登記の問題一つとってみても、その費用や手続きの煩雑さもあり、何代にもわたって放置されているケースも少なくないという。

私は「二つの放置」と呼んでいるのですが、最近の空き家問題に代表されるような物理的な「管理の放置」と、きちんと相続登記をしないことによる「権利の放置」があると考えています。

この権利の放置により、代替わりが起こるたびに、ねずみ算式に法定相続人が増えていきます。登記名義は亡くなった人のままであり、実態と台帳の間には多くの法定相続人が存在しているわけです。この権利関係を整えることは容易ではなく、それが土地の再利用にあたって大きな支障になります。さらにいえば、行政の台帳に実態が正しく反映されていないことから、これは「情報の放置」ともいえるでしょう。前述のように管轄官庁の異なるさまざまな台帳がありますが、いかに横連携を促進するかが課題です。政府は、戸籍と不動産登記簿とを紐づける方針を打ち出していますが、今後こうした仕組みを少しずつ整えていくことが求められていくでしょう。

「受け皿」という側面では、アメリカで行われているランドバンクという制度が参考になります。これはNPOなどが低・未利用の土地や建物を取得して、行政支援の下、地域のニーズに合った形で有効活用を図ろうとするものです。こうしたアイデアを取り入れ、試行と検証を繰り返していくことが必要だと思います。

この問題への万能薬はありません。しかし、放置し続ければ、それだけ解決コストが膨れ上がることになります。だからこそ、今ある様々な制度を少しずつ調整しながら、地道に解決する努力を重ねていかなければならないと考えています。 (取材・文/編集部)

{ 土地の所有者不明化の背景には
「管理」と「権利」という2つの放置がある }

宅地建物取引士 資格試験ガイド

士業化され、より専門性の高くなった 宅建資格

不動産取引実務において最も重要な、契約書への記名押印ならびに重要事項説明を行えるのは、宅地建物取引士の有資格者のみです。不動産業従事者にとっては最も取得しておきたい資格でしょう。「事務所ごとに従業員の5分の1以上が宅地建物取引士」という法律の義務付けもあり、事業者にとっても有資格者はひとりでも多いのが理想です。

近年、不動産取引は複雑化・多様化の一途をたどっており、それに伴い重要事項説明の項目や内容の増加、高度化が顕著となっています。かつての「宅地建物取引主任者」から現在の「取引士」に名称が変わり士業化されたのも、その業務により高い専門性が求められるようになったためです。

試験の合格率は決して高くなく狭き門という印象がありますが、出題範囲の中には、実務経験のある人にとっては既知の内容が少なくありません。さらに不動産業従事者を対象とした「登録講習」（所定の講習を受講・修了することで、試験の出題問題のうち所定の5問・5点分が免除される）という、有利な措置も設けられています。

宅建資格を取得することで、企業によっては待遇・給与の優遇につながります。また他の関連資格を取得すれば、さらなるステップアップも視野に入ります。宅建資格は建築業界や金融業界においても歓迎されることが多く、転職や独立などの場面でも有利といえるでしょう。

宅建試験の概要 — 受験から取引士取得まで

試験開催概要

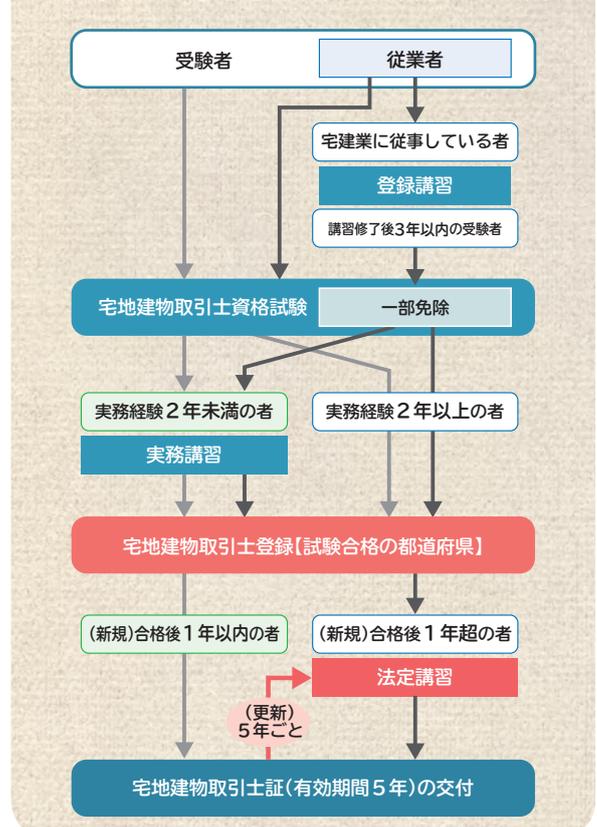
試験日時等	10月第3日曜日(年1回)、全国各地で開催
試験形式	マークシート方式(4肢択一)、全50問、2時間 ※ただし登録講習修了者は45問、1時間50分
出題分野	権利関係(14問)、宅建業法(20問)、法令上の制限(8問)、税・その他(3問)、免除科目(5問)
受験手数料	7,000円
合否判定基準	50問中35問前後以上の正解 (年によって合格点が異なる)
近年の合格率	約15%

分野ごとの出題内容

(近年の出題傾向によるもので、必ずしもその通りとは限りません)

権利関係	民法から10問、残りは不動産登記法、建物区分所有法、借地借家法からの出題
宅建業法	宅建業法から19問、住宅瑕疵担保履行法から1問出題
法令上の制限	都市計画法、建築基準法、国土利用計画法、農地法、土地区画整理法、宅地造成等規制法などから1~2問ずつ出題
税その他 (免除科目含む)	税法から2問、他6問は不動産鑑定評価基準や土地建物、統計、景品表示法などから1問ずつ出題

試験合格から宅地建物取引士証交付までの流れ



出所：国土交通省資料 (<http://www.mlit.go.jp/common/001085330.pdf>)
より作成

平成30年度 不動産関連資格情報

不動産実務において求められる知識や技能は多様化しており、宅地建物取引士のほかにも、さまざまな専門家認定制度が設けられています。それぞれ受験資格や合格後の登録要件などの条件が設定されているので、詳細は各主催団体のwebサイト等でご確認ください。

平成30年度 宅地建物取引士資格試験

試験案内配布期間	7月2日(月)～7月31日(火)
インターネット申込	7月2日(月) 9時30分～7月17日(火) 21時59分
郵送申込	7月2日(月)～7月31日(火)まで
試験日時	10月21日(日) 13時～15時
合格発表	12月5日(水)

申し込みの詳細については、一般財団法人不動産適正取引推進機構のwebサイト(<http://www.retio.or.jp/exam/index.html>)でご確認ください。

平成30年度 賃貸不動産経営管理士試験

主に賃貸アパートやマンションなど賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家。改正された賃貸住宅管理業者登録制度で、適正な管理業務の促進のため、一定の業務を賃貸不動産経営管理士等に担わせるようルール化された。

主催団体	一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会
受験案内・申込書資料請求期間	8月15日(水)～9月25日(火) 12:00まで
受験申込書受付期間	8月20日(月)～9月28日(金) 当日消印有効
試験日	11月18日(日)
試験会場	全国11会場
受験料	12,960円(税込)
URL	http://www.chintaikanrishi.jp/exam/summary/
TEL	04-7170-5520

平成30年度 不動産コンサルティング技能試験

不動産コンサルティングを行うために必要な知識および能力に関する試験を行い、試験に合格し一定の要件を満たして登録した者を「公認 不動産コンサルティングマスター」として認定。一定の要件のもと、宅地建物取引業務とは分離独立した業務として報酬の受領が可能。不動産特定共同事業法に定める「業務管理者」となる人的要件を満たす等資格に規定されるほか、不動産投資顧問登録規程、金融商品取引法においても人的要件としての位置付けがある。

主催団体	公益財団法人不動産流通推進センター
申込期間	8月1日(水)～9月18日(火)
試験日	11月11日(日)
試験会場	全国12会場
受験料	30,800円(税込)
URL	http://www.retpc.jp/consul-exam/
TEL	03-5843-2079

不動産キャリアパーソン講座

不動産取引実務の基礎知識習得を目的とした通信教育資格講座。宅建業従業者、経営者、宅地建物取引士、消費者問わず、不動産取引に係るすべての方に最適。知識や実務の再確認、会社の従業者研修としても利用できる。

主催団体	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
受講料	8,640円(税込)
学習	講座テキスト、インターネット講義動画
修了試験	47都道府県の指定会場
試験日	各都道府県月1回以上開催
URL	https://www.zentaku.or.jp/training/career/
TEL	03-5821-8112

第3回 宅建マイスター認定試験

宅地建物取引のエキスパートとして、取引に内在するリスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、重説・契約書に反映し、安全な取引を成立させる能力を有するいわば「上級宅建士」。業法改正に伴い充実が図られた従業者教育制度の最上位資格。

主催団体	公益財団法人不動産流通推進センター
申込期間	6月13日(水)～8月16日(木) 15:00
試験日	8月29日(水)
試験会場	東京会場および大阪会場
受験料	12,000円(税込)
URL	https://www.retpc.jp/meister/
TEL	03-5843-2078

既存住宅状況調査技術者講習

宅地建物取引業法の改正に伴い平成30年4月より、既存住宅の売買時に「既存住宅状況調査」に関して説明することが義務付けられた。下記の機関が実施する講習を修了した建築士(一級建築士、二級建築士、木造建築士)のみが、この調査を行うことができる。

● 登録講習実施機関

一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 http://kashihoken.or.jp/
公益社団法人日本建築士会連合会 http://www.kenchikushikai.or.jp/
一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会 https://house-inspector.org/
一般社団法人日本木造住宅産業協会 https://www.mokujukyo.or.jp/
一般社団法人日本建築士事務所協会連合会 http://www.njr.or.jp/



貸主・借主ともに安心できる、 高齢者の住宅確保の仕組みを構築



宮路常幸社長

有限会社MYJホーム（神奈川県大和市）

小田急江ノ島線中央林間駅を中心に不動産仲介・管理を手がける有限会社MYJホームは、地元の信用金庫に30年以上勤めていた宮路常幸社長が、「金融機関での経験をお客様の困りごとに役立てたい」と考え、55歳で退職してから立ち上げました。

現在取り組む高齢者向けの住宅あっせんでは、その経験・知識を生かして「20のサービス」を組み立て、貸主・借主双方が安心できる仕組みを構築しています。

手探りで始めた高齢者支援

スタートは駐車場やアパートの管理が中心でしたが、創業から2～3年後にインターネットでの営業を始めると徐々に賃貸仲介件数が増え、現在はオーナー22人、管理戸数51戸、駐車場は8カ所・108区画となり、管理手数料はサービス内容と家賃によって0～5%となっています。

高齢者向けの住宅あっせんについては、ネット営業に次ぐ新たな差別化事業としてスタート。最初は仲介業者の承諾が得られずに苦戦しましたが、知り合いのオーナーに直接相談し理解を得られたことから、本格的に取り組むようになりました。

また同社は、株式会社住宅債権管理回収機構のグループ会社「ユア・パートナーズ」と、東京・神奈川での任意売却や競売による取得物件の売却で業務提携してい

ました。その関係もあり、2017年10月の改正住宅セーフティネット法の施行と同時に、「取得物件の管理の受け入れと、できればそこに高齢者を入居させてほしい」という依頼を受けたことで、高齢者向けの物件を確保する道筋ができたといいます。

“入居から終活まで”をサポートする仕組み

実際に高齢者の入居あっせんに取り組み、「単なる部屋探しだけでなく、さまざまな支援が必要だと痛感した」という宮路社長。そこで行政や社会福祉法人、弁護士や司法書士などに相談し、連携を図ると



MYJホーム外観

高齢者向け総合サービス「いつまでも安心生活サポート」 提供する“20のサービス”	
1 賃貸住宅の住まい探しをお手伝い	11 心身の健康とこころの健康づくりサービス
2 「有料老人ホーム」「サービス付高齢者住宅」などの紹介サービス	12 医療・介護事業者の紹介サービス
3 家賃保証サービス	13 エンディングノート活用サービス
4 身元引受サービス	14 クアマネージャー（介護支援員）との連携、紹介サービス
5 家賃集金サービス	15 「公正遺言証書作成の相談」紹介サービス
6 まち協（かながわ住まいまちづくり協会）との連携サービス	16 「任意後見制度」紹介サービス
7 家財道具、生活用品の処分、引越しのお手伝いサービス	17 「家族電話の相談」紹介サービス
8 不動産の売却サービス	18 管理委任契約のお手伝い
9 不動産の管理及び有効活用のサービス	19 葬儀生前契約支援サービス
10 見守りサービス	20 死後事務サービス

いつまでも安心生活サポート「20のサービス」一覧



もに、包括的なサポートを行うための「20のサービス」を考えました。

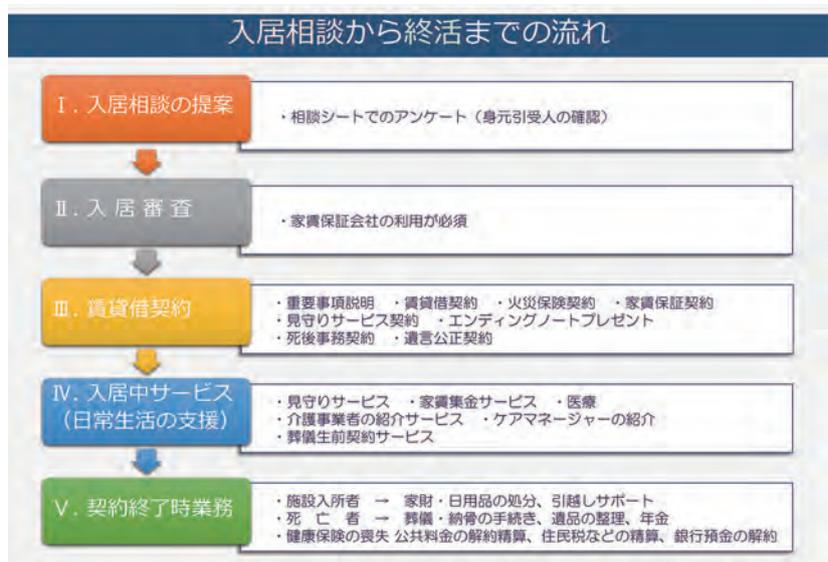
同サービスは、高齢者本人に対する入居から死後を見据えた支援サービスと、部屋を貸すオーナーの不安を解消するサービスの2本柱。具体的には、①家賃保証や身元引き受けなどの入居支援サービス ②見守りセンサー「ドリームセンサー」やホームヘルパー、看護師などによる介護・医療・生活支援といった見守りサービス ③将来の不安解消のための、任意後見人制度・家族信託・遺言書作成・葬儀生前契約・死後事務委任などの支援サービスと、“入居から終活まで”をトータルで支援します。

住宅のあっせんから死後の対応まで網羅するのは、手間がかかって大変そうですが、宮路社長は「全部を一度に当社だけでやるわけではないので、そうでもないです」と話します。肝心なのは「入居時に、入居する高齢者本人と、入居想定期間や老後のプランについて時間をかけて話し合い、一緒に将来プランを考えること」。そのため同社では、入居者全員にエンディングノートをプレゼントし、連絡先や自分の歴史、保険・年金を含めた財産内訳、終末医療の意思、葬儀やお墓の希望などについて書いてもらうことで、入居者の将来不安を解消するとともに、その希望を実現するために、任意後見制度や家族信託の紹介サービスも行っています。

さらに、入居者だけでなくオーナーの高齢化も進んでいることから、家賃保証会社に掛け合い、家賃保証と保険をセットにした「家賃債務保証サービス」を導入。通常では対象外となる病院での死亡、認知症による行方不明、外出時の事故でも対象となり、室内死亡時50万円、屋外死亡時は30万円、残留遺品処分や原状回復費用も50万円まで保険が下りる仕組みで、入居者には必ず加入してもらい、万が一の場合のオーナーのリスクに備えています。

高齢者を支えるネットワークの架け橋に

「高齢者の居住支援で重要なことは、行政・地域・専門家のネットワークを作ること」だとする宮路社



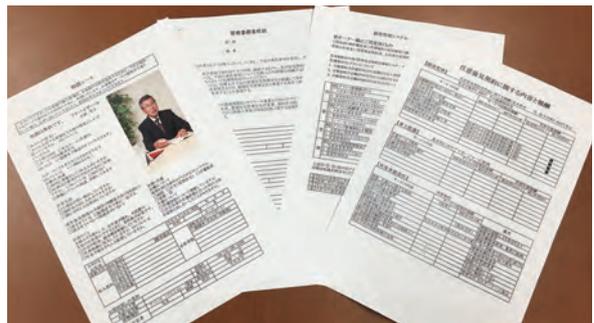
長。同時に、こういった支援制度や仕組みについて、不動産業者自身も最低限度の説明ができるようにしておく必要があるとも指摘します。

拡大していく高齢者市場をビジネスチャンスと捉える発想に加え、「何よりも地元密着の業者こそが、地域の高齢者の幸せを実現する役割を果たせる存在だと感じています」と、力を込めて語ってくれました。

ドリームセンサーの仕組み



相談シートなどのツール



所有者が不明な私道への対応について

株式会社ときそう 代表取締役／不動産鑑定士

吉野 莊平

平成30年1月、法務省の「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」（座長：松尾弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授）が「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」を公表しました（以下、「ガイドライン」といいます）。今回はこのガイドラインを中心に、所有者が不明な私道への対応について解説します。



1 私道と私道付土地取引の問題点

(1) 私道とは

私道については法律上明確な定義はありませんが、「私人が所有・管理する道」と考えられています。

この定義に従えば、宅地の敷地内にある通路も私道の一つと捉えることができますが、一般の用に供されていない通路の管理は、本テーマ以外の「宅地の管理の問題」といえます。また私人が所有している道であっても、法令や助成制度などに基づいて国や地方公共団体がその管理を行っている道もあります。そこで、ここでは次の(2)の問題点との関係から、私道のなかでも「一般の用に供されている通路であって、国や地方公共団体以外の者が所有し、法令上も国や地方公共団体が管理することとされていないもの」を対象として話を進めます。

(2) 私道付土地取引における問題

上下水道などのライフラインは通常前面道路に埋まっています。前面道路が私道の場合は、原則として私道所有者に使用の許可を取る必要があります。場合によっては使用料が発生することがあります。売買契約を行う際に許可をとることや使用に関する話し合いを怠ると、後々ライフラインが使えない、使用の許可が取れないなど、訴訟に発展する可能性があります。

ライフライン設備を私道に設置したり私道内の設備を補修したりする場合には、共有私道の工事が、民法上の共有物の保存、管理に関する事項、変更ないし処分いずれに該当するかを必ずしも判断できるとは限りません。さらに、地方公共団体は私道所有者全員か

らの同意がなければ私道に埋設された設備工事を実施しないのが原則で、実施するための条件としてその自治体に迷惑をかけない（＝のちにトラブルになった場合は自主解決する）といった念書を提出させるところもあるようです。そのため私道所有者の一人でも所在不明であれば設備維持のために必要な工事を実施できず安全面で支障をきたす恐れもあります。

私道付土地取引を行う際は、まず不動産登記記録を調べ、所有者不明私道が隣接していないかなど調査を行う必要があります。

2 私道の管理・ルール

共有私道において補修工事等を行う場合、民法の解釈が必ずしも明確ではなく様々な支障が生じていたため、ガイドラインは、ケーススタディを通じて工事の可否を判断する指針を示しています。①私道敷全体を複数の者が所有し、民法第249条以下の共有（共有所有）の規定が適用されるものを「共同所有型私道」、②私道敷が複数の筆から成っており、隣接宅地の所有者等が私道敷の各筆をそれぞれ所有し相互に利用させるものを「相互持合型私道」と呼んで区別し、これらを併せて「共有私道」と呼んで検討を行い、図1のように整理しました。

(1) 「共同所有型」について

民法上次の規定が適用されます。

① 使用

各共有者は、共有物の全部についてその持分に応じた使用をすることができるとされ（民法第249条）、

図1 私道の所有形態

共同所有型 (私道104-32)			相互持合型 (私道104-32~37)		
公道			公道		
104-26	104-32	104-29	104-26	104-32 104-35	104-29
104-27		104-30	104-27	104-33 104-36	104-30
104-28		104-31	104-28	104-34 104-37	104-31
公道			公道		

私道全体を複数の者が所有し、民法249条以下の共有規定が適用されるタイプ

私道を複数の筆に分け宅地の所有者等が各筆を所有しているタイプ

この権限に基づき私道の通行や地下利用ができます。

② 変更

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができず（民法第251条）、一般に共有私道の形状を大きく変更する行為や、長期にわたって法律上の義務を課す行為は、変更・処分行為に当たるとされています。

③ 管理

共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することとされています（民法第252条本文）。一般に、私道の状態をより良好な状態とする改良工事や私道の利用方法の協議等は、管理に関する事項に該当し、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することになります。

④ 保存

共有物の現状を維持する保存行為は、各共有者が単独で行うことができます（民法第252条ただし書）。一般に、損傷した私道の補修を行う場合のように私道の現状を維持する行為は保存行為に当たり、各共有者が単独で行うことができます。

さらに、数棟の建物の敷地とこれらに接する共同所有型私道とが客観的に一区画をなしていると認められる場合は、民法の特例である建物の区分所有等に関する法律第2章の「団地」に関する規定が適用されることがあり得ると考えられます。同規定が適用される場合は、例えば私道の工事が民法上の共有物の変更に当たるときであっても、所定の手続を経れば、一定の多数決（団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上）で施工することが可能となり、所有者が一部不明な場合でも対応できるとガイドラインでは考えられています。

(2) 「相互持合型」について

相互持合型私道における各土地の所有者は、互いに

各自の所有宅地のために、通行地役権（民法第280条本文）を設定していると考えられます。地役権とは、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利のことをいい、自分の土地の便益のために他人の土地を利用することのできる権利です。分譲する際に相互持合型私道を開設する場合には、分譲時点で上下水道の導管が私道敷の地中に設置されており、この場合の地役権の内容は、通行のほかライフラインの導管等の設置・利用までも含むことになるのが通常です。土地の所有者は、一般に地役権に基づき、設定行為により定められた目的の達成のために必要な限度で、他人の土地を使用することをその土地の所有者に受忍させることができます。例えば、私道を区分で分け所有しており、通行などで相互利用の関係であるが、他人の土地に損傷が生じ通行に支障をきたした場合は通行の目的を果たすため、道路補修工事を実施することができるとガイドラインでは考えられています。

3 所有者不明私道の財産管理制度・具体的な対応

私道の工事を行おうとする場合に、所有者（共有者）の全員の同意を要する場合や共有者の持分の過半数の同意を要する場合があります。このような場合において同意を得る必要がある所有者（共有者）の一部の所在が不明であったり、所有者（共有者）の一部が死亡し、その者に相続人のあることが明らかでないために必要な同意を得ることが困難であったりするときには、財産管理制度を利用し家庭裁判所により選任される財産管理人から私道の工事等に関する同意を得る方法が考えられます。

この財産管理制度には（1）不在者財産管理制度と、（2）相続財産管理制度があります。

(1) 不在者財産管理制度

不在者財産管理制度は、住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者（不在者）がいる場合に、利害関係人または検察官の請求により家庭裁判所が財産管理人の選任等財産の管理について必要な処分をして不在者の財産の管理を行う制度です（民法第25条以下）。

① 制度利用の要件

私道の所有者（共有者）の一部について、不在者財産管理制度を利用するためには、その者が「住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者」である必要があります。この場合、生死不明の者であっても死亡が証明されるか失踪宣告（民法第30条）を受けるまで

は不在者に当たります。

不在者財産管理人の選任を請求することができるのは、利害関係人又は検察官です（民法第25条第1項）。利害関係人とは法律上の利害関係を有する者で、不在者の財産が法律上管理されることにつき実益を有する者であれば、法律上の利害関係があるといえます。利害関係があるか否かについては、最終的には家庭裁判所により判断されることとなりますが、共同所有型私道の工事を行う際に管理に関する事項を定めたり、変更行為を行ったりする場合や、相互持合型私道について工事を行う場合に、同意を得ることが必要な所有者（共有者）が不在者である場合には、一般に、工事の実施を希望する他の所有者（共有者）は利害関係人に該当するものと考えられます。

② 財産管理人の選任申立て

不在者財産管理人の選任の申立ては、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所に申立てを行う必要があります（家事事件手続法第145条）。従来の住所地及び居所地がいずれも不明である場合には、財産の所在地を管轄する家庭裁判所又は東京家庭裁判所が管轄裁判所となります（家事事件手続法第7条、家事事件手続規則第6条）。

不在者財産管理人の選任を申し立てる際には、不在者が不在となった経緯や帰来の可能性、申立人の利害関係の内容等を記載した申立書を提出します。

なお、申立ての際に管理人の報酬を含む財産の管理に要する費用の予納を不在者の財産から賄うことができないことが見込まれる場合には、家庭裁判所の判断により管理費用の予納が命じられます。

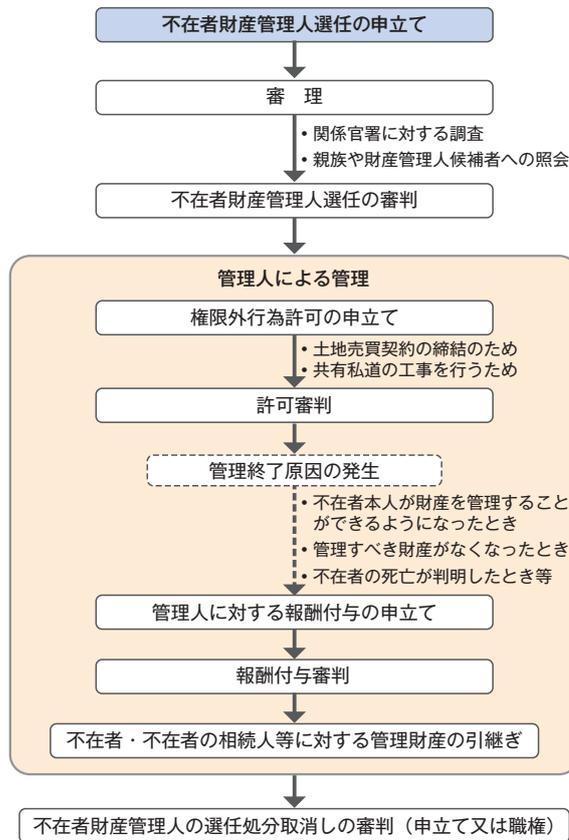
③ 管理人による財産の管理

家庭裁判所により不在者財産管理人が選任された場合、不在者財産管理人が不在者の財産の管理を行うこととなるため、私道の工事等を行う場合において不在者である私道所有者の同意を得る必要があるときは、不在者財産管理人による同意を得ることにより、工事等を行うことができるようになります。

但し、不在者財産管理人の権限は原則として保存行為及び目的物の性質を変更しない利用又は改良を目的とする行為に限定されており（民法第28条、第103条）、不在者財産管理人が、この権限を超える行為を行う必要がある場合には、家庭裁判所の許可を得る必要があります。

したがって、私道について所有者（共有者）の全員の同意が必要となるような工事を行う際には、一般に不在者財産管理人は家庭裁判所の許可を得る必要があります。権限外行為に当たるか否かについて疑義があ

図2 不在者財産管理事件の手の流れ



出典：ガイドライン

る場合には、家庭裁判所に相談することが望ましいでしょう。

不在者財産管理事件の手の流れを示せば、図2の通りです。

(2) 相続財産管理制度

相続財産管理制度は、相続人の存在、不存在が明らかでないときに利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、相続人を捜索しつつ相続財産を管理・清算し、最終的には残余財産を国庫に帰属させる制度です（民法第952条以下）。

① 制度利用の要件

相続財産管理制度を利用するためには、私道の所有者（共有者）の一部が死亡した場合において、その者に「相続人の存在が明らかでないとき」に該当する必要があります（民法第951条、第952条第1項）。「相続人の存在が明らかでないとき」の例としては、戸籍上相続人がいない場合、戸籍上最終順位の相続人が全員相続放棄をしている場合等が挙げられます。

相続財産管理人の選任を請求することができるのは、利害関係人又は検察官です（民法第952条第1項）。共同所有型私道の工事を行う際に管理に関する

事項を定めたり、変更行為を行ったりする場合や、相互持合型私道について工事を行う場合に同意を得ることが必要な所有者（共有者）が死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には工事の実施を希望する他の所有者（共有者）は、利害関係人に該当するものと考えられます。

② 相続財産管理人の選任申立て

相続財産管理人の選任の申立ては、相続が開始した地（被相続人の最後の住所地）を管轄する家庭裁判所に申立てを行う必要があります（家事事件手続法第203条第1号）。

相続財産管理人の選任を申し立てる際には「相続人のあることが明らかでないこと」や利害関係の内容等を記載した申立書を提出します。申立添付資料として一般には、相続人が存在しないことを証するための資料、被相続人の財産に関する資料（不動産登記事項証明書等）、申立人の利害関係を証する資料などの提出が求められます。

なお、申立ての際に管理人の報酬を含む財産の管理に要する費用の予納を相続財産から賄うことができないことが見込まれる場合には、家庭裁判所の判断により、管理費用の予納を命じられます。

③ 相続財産管理人による財産の管理

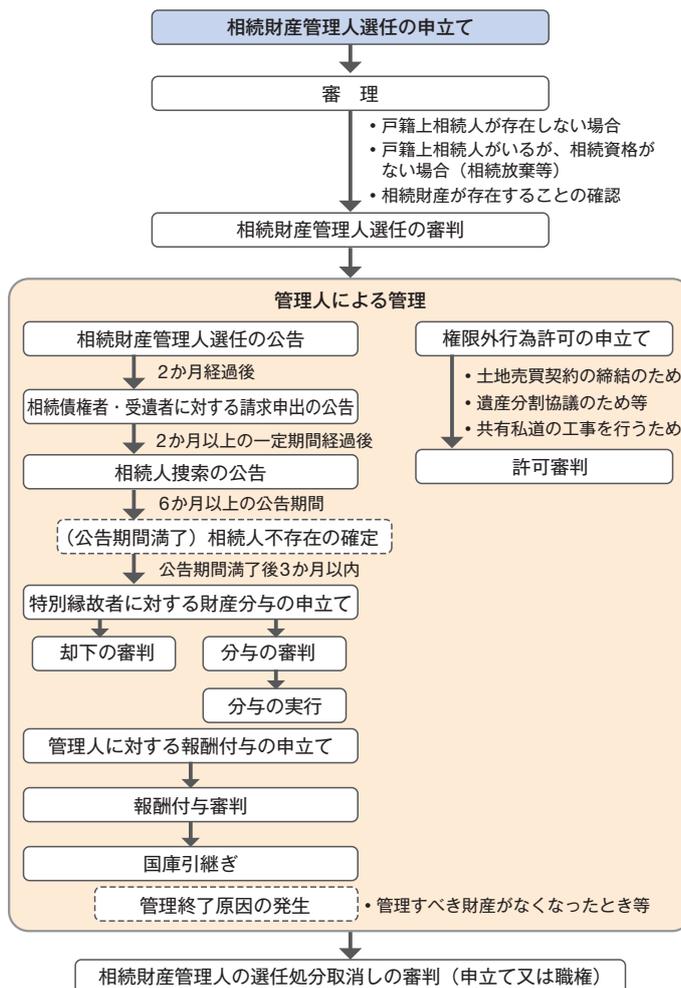
家庭裁判所により相続財産管理人が選任された場合、相続財産管理人が相続財産の管理を行うこととなるため、私道の工事等を行う場合において同意を得る必要がある者が死亡し、その相続人のあることが明らかでないときには、相続財産管理人による同意を得ることにより工事を行うことができるようになります。

相続財産管理人の権限は原則として、保存行為及び目的物の性質を変更しない利用又は改良を目的とする行為に限定されています（民法第953条、第28条、第103条）。相続財産管理人がこのような権限を超える行為を行う必要がある場合には、家庭裁判所の許可を得る必要があります。よって、私道について所有者（共有者）全員の同意が必要となるような工事を行う際には、相続財産管理人は家庭裁判所の許可を得なければなりません。権限外行為に当たるか否かについて疑義がある場合には、家庭裁判所に相談することが望ましいでしょう。

相続財産管理制度は、不在者財産管理制度とは異なり相続財産を清算する手続であるため、相続財産管理人が選任された後は清算のための手続が行われます。

相続財産管理事件の手続の流れを示せば、図3の通りです。

図3 相続財産管理事件の手続の流れ



出典：ガイドライン（一部加筆）

4 終わりに

平成29年6月9日閣議決定において、所有者を特定することが困難な土地の適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化等について関係省庁が一体となって検討を行うように方針が示されました。今回のガイドラインはこれに対応するものとなっており、今後一層の所有者不明土地に関する対策が進展することが期待されます。

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」で下記宛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きます）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご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



不動産関連アーカイブ

不動産流通推進センター

平成30年4月

「既存住宅価格査定マニュアル利用の手引き」を作成

不動産流通推進センターでは、改正宅地建物取引業法の施行や「安心R住宅」制度の創設を踏まえ、建物状況調査（インスペクション）の結果やリフォーム状況を査定価格に反映できる、「価格査定マニュアル」の使い方をわかりやすくまとめた手引きを作成しました。同センターのWEBページより、ダウンロードできます。



警察庁

平成30年4月

疑わしい取引の届出における入力要領の改訂について

警察庁では、特定事業者が行う疑わしい取引の届出における届出書の作成要領を示しているところですが、今回一般的に内容を見直し、「疑わしい取引の届出における入力要領・三訂版」を作成しました。（警察庁HP:警察庁犯罪収益移転対策防止室）



国土交通省

平成30年6月～9月

平成30年法人土地・建物基本調査 ご協力をお願い

「平成30年法人土地・建物基本調査」を本年7月から9月に実施します。この調査は5年ごとに実施する調査で、調査対象法人様には調査票が郵送されますので、土地・建物を所有していない場合も含めご回答をお願いします（インターネットでの回答も可能です）。



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連・全宅保証・宅建協会

平成30年4月29日

平成30年 春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29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（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。

勲章の伝達式は5月9日、黄綬褒章の伝達式は5月15日に執り行われ、住宅・不動産業関係では全宅連推薦の平松勝氏が代表で褒章を授与されました。

●旭日双光章

〔全宅連推薦〕

朝倉 平和（全宅連元理事 全宅保証元常務理事・長野）

〔全宅保証推薦〕

木全 紘一（全宅連理事 全宅保証専務理事・愛知）

〔都道府県協会推薦〕

志田 常弘（新潟県宅建協会 元会長）

小寺 和之（滋賀県宅建協会 会長）

東 勉（京都府宅建協会 元副会長）

中馬 敏夫（鹿児島県宅建協会 副会長）

●黄綬褒章

〔全宅連推薦〕

平松 勝（全宅連理事 全宅保証理事・新潟）

三好 孝一（全宅連理事 全宅保証理事・福岡）

〔都道府県協会推薦〕

長沼 卓司（東京都宅建協会 元副会長）

柴山 利博（福岡県宅建協会 副会長）

川野 好幸（宮崎県宅建協会 副会長）



全宅連・全宅保証

平成30年5月31日

理事会開催



全宅連・全宅保証会長 伊藤 博



理事会の様子

全宅連・全宅保証の理事会が5月31日に東京都内のホテルで開催されました。両団体ともに、平成29年度事業報告案・決算案、平成30年度定時総会について承認されました。

平成29年度事業報告等（掲載予定URL）

全宅連



全宅保証



全宅保証

平成30年6月7日～

分担金の供託日が木曜日になります！

全宅保証では、会員からお預かりした弁済業務保証金分担金の供託日を、平成30年6月7日（木）より毎週金曜日から木曜日に変更しました。入会手続きのほか、従たる事務所増設に伴う分担金等の納付締切日が変わる場合がありますので、各都道府県の地方本部窓口までお問合せください。



全宅連

平成30年6月中旬



新刊30年版税金本「あなたの不動産、税金は」

平成30年版「あなたの不動産、税金は」を6月中旬に発刊します。

【体裁】 A5判・112頁（予定）

【単価】 1冊260円（税込・送料別）※10冊以上注文の場合1冊210円（同）

【申込方法】 全宅連ホームページより申込書をダウンロードしてください。

【お問合せ先】 (株) テクノート

〒111-0052 東京都台東区柳橋1-1-8-205 TEL. 03-3863-5933



平成30年6月13日
— 予定 —

会員業務サポートサイト「ハトサポ」の会員認証システムスタート

平成30年6月13日（予定）より新たな会員認証システムを導入し、ID・パスワードを会員本店・支店ごとに発行します。

それ以前のID・パスワードは平成30年7月6日（金）以降使用できなくなります。新認証システム初回ログイン時に、新規登録より登録発行手続きを行ってください。

ご注意

登録は本店・支店ごとの登録となります。同一店で複数の登録はできません。

ログイン画面（イメージ案）

The screenshot shows a login interface with two columns. The left column is for users with ID and password, and the right column is for new registration. The new registration column has a red '新規登録' button. Below the buttons is a 'ログイン' button. There is also a notice at the top of the page.

ご登録方法

- 1 ログイン画面「ID・パスワードをお持ちでない方」の「新規登録」をクリック
- 2 登録フォームに以下の情報をご登録いただき、「上記利用目的に同意します。」にチェックを入れ、「登録内容を送信」をクリック

新規登録にご登録いただく項目

- | | |
|-------------|--|
| ① 都道府県名 | ⑧ ID管理者名
※店毎にID管理者1名をフルネームでご登録ください |
| ② 免許種別 | ⑨ メールアドレス
※ID管理者のメールアドレスを登録してください。登録後のID・パスワードのご連絡先となります。 |
| ③ 免許番号 | ⑩ パスワード登録
※任意の半角英数字8桁を登録してください。 |
| ④ 所在地住所 | |
| ⑤ 会員名 ※自動表示 | |
| ⑥ 電話番号 | |
| ⑦ ファックス番号 | |

- 3 登録メールアドレスに登録完了メールとID・パスワードを自動配信

ご利用ください
無料電話相談

弁護士による法律相談（会員限定・完全予約制）

第2・4金曜（6/22・7/13・7/27）13時～16時

税理士による不動産税務相談

第3金曜（7/20・8/17）正午～15時



03
5821
8113



最新CMのご紹介



きみと街を繋ぐハトマーク 30秒/15秒



全国で約10万社が加盟するハトマークグループ。

ハトマークは地域に寄り添い、暮らしを支え守り続ける存在でありたい。

そんな思いを堀内孝平さん（99RadioService）が歌うCMソングでメッセージします。

♪新しい住まいに夢と希望が ここから羽ばたいてくんだ
君と街を繋ぐハトマークは そばにいるから 見守ってるから

music and words by 堀内孝平



同時発表 Webムービー 気づけばそばにハトマーク

一人の青年が何気ない暮らしの中で、いろんなところにハトマークがある事に気づく。

ハトマークが身近な存在であることを表現したCMです。堀内孝平さん（99RadioService）の歌うCMソングをBGMに使用しています。

Artist Profile

堀内 孝平

シンガーソングライター、作家、99RadioService Vo&Gt

父は堀内孝雄。2007年にロックバンド“99RadioService”を結成。同バンドにてテレビアニメ「ちはやふる」シリーズでOP曲を担当。今年2018年3月公開の吉永小百合主演映画「北の桜守」に出演するなど今後の活動に注目の存在。