REAL PARTNER

不動産キャリアパーソン 検索

12
2018
DECEMBER
平成30年12月10日発行（毎月10日発行）通巻第482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

土地取引詐欺に騙されないためには

「住」のトレンドウォッチング　若い人が中心の賃貸分野ではIT対応が不可欠に

注目の書　著者は語る　『ライバル駅格差』小川裕夫

紙上研修　自然災害と安全確保の法的問題（前編）

土地取引詐欺

地面師の暗躍と詐欺事件の教訓

昨年6月、「地面師」と呼ばれるグループによる巨額詐欺事件が起こった。55億円という被害金額があまりに大きく「地面師」の存在が話題になったが、古くからあった言葉で、戦後間もない頃やバブル期での暗躍が目立った。そして、東京五輪を前に地価が上昇する近年、またもや世間を騒がせている。その巧妙で大掛かりな手口とは。その対策は。

文：編集部

近年、地面師と呼ばれる詐欺グループによる土地売買の詐欺事件が相次いでいる。昨年6月の55億円詐欺事件以前にも、2013年8月に12億円が詐取されるという事件が起こった。被害に遭ったのは、いずれも土地取引に関して実績のある企業だ。

地面師とは、土地の所有者になりすまして売却を持ちかけ多額の金額を詐取する者のこと。2010年代に入り、東京オリンピック開催を控えて地価が上昇、そのため、地面師たちが再び暗躍してきたのではないか、とも囁かれている。

転ばぬ先の杖として、まず、55億円詐取事件の概要を振り返り、続けて詐欺に引っかからないようにするために、その手口や対策、教訓を見ていこう。

55億円詐欺事件の概要

駅近のいわくつき物件

事件の舞台となったのは、東京都品川区の廃業した旅館の跡地。JR五反田駅から徒歩3分で、広さは約2000平方メートル。かねてよりマンション建設業者が食指を伸ばしてきた好立地の物件だが、「売らない地主」の持ち物として有名だった。

そんな土地の売り情報を大手住宅メーカーの担当者

CONTENTS

REAL PARTNER December 2018

特集 土地取引詐欺に騙されないためには…… 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第8回
スマート内覧はここまで進んでいる
若い人が中心の賃貸分野ではIT対応が不可欠に …… 6

注目の書 著者は語る
『ライバル駅格差 「鉄道史」から読み解く主要駅の実力』小川裕夫…… 8

不動産と税金のQ&A 連載 第1回
知っておきたい 住宅ローン控除・ふるさと納税・iDeCo併用の注意点…… 10

地域を笑顔でサポート 連載 第5回 …… 12

紙上研修 連載 第176回
自然災害と安全確保の法的問題（前編）…… 14

今月のアーカイブ …… 18

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2018年12月10日発行 通巻第482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／坂本 久 編集人／壹岐昇一

〒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

に騙されないためには　特集

東京・JR山手線五反田駅周辺（写真：PIXTA）

がつかんだのは、2017年3月、私的な会合で知り合った男からだった。その後、同社社長（当時）の視察を経て、翌月には、所有者になりすました人物らと顔を合わせ、売買契約を結び仮登記をした。ちなみに、本物の所有者は病気で入院中であり、犯行はその間隙を縫って行われた。

5月上旬になって、同社に土地所有者本人を名乗る者から「売買契約はしていない」という複数の内容証明郵便が届いたが、同社は怪文書もしくはいやがらせの類とみなして対応しなかった。

そして6月1日に購入代金残金を支払い、同社スタッフが旅館に入ろうとしたところ、所有者の通報により地元の警察が来て任意同行を求められた。だが、まだこのとき、同社は詐欺と思っていない。9日に法務局から登記申請却下の通知を受け取り、この事案が詐欺であることが判明したのだった。

偽物と看破した前例も

地面師グループは、この土地の売買を数社に持ちかけていた。そのうちの1社は、所有者になりすましたA容疑者（2018年10月逮捕）のパスポート写真を持っていって、旅館周辺の住民に見せたところ、見た人のすべてが「違う」と言ったため、取引を断念したという。

被害に遭った会社との面談でもA容疑者は、自分の干支（えと）や住所を間違うなど、怪しいところを見せていたと言われている。にもかかわらず、同社が偽物と見抜けなかったのは、是が非でもこの土地が欲しいという前のめりの姿勢が強く、注意すれば気づけることも気づけなかったということだろう。

2018年3月に同社が発表した『分譲マンション用地の取引事故に関する経緯概要等のご報告』では、被害を防止できなかった原因として、「A氏のパスポートや公正証書等による書面での本人確認を過度に信頼し切って、調査が不十分な状況で契約を進めてしまいました」「起案した東京マンション事業部に対して、マンション事業本部が一線を画し、リスク感覚を発揮すべきところ、その役割が果たされませんでした」などと記し、「初期段階で地面師詐欺を見破ることには、困難な点もありました」と認めている。

その後、この事件には、地面師グループというがごとく多くの人間が関与しており、2018年11月21日には、15人目の容疑者が逮捕されたものの、全容はまだつかみきれていない。

地面師事件の手口と対策

好立地のマンション用地が逼迫（ひっぱく）

相次ぐ地面師事件の背景として、奏（かなで）リーガル司法書士事務所の渡辺潤一代表は、都内のマンション用地の不足を指摘する。

「ひと昔前であれば、大手企業が都内のいい場所に社宅やグラウンドを持っていることがありました。しかし、時代が移ってこれらのニーズがなくなり、企業が処分する段になって、マンション業者に売却するケースが少なからず増えてきました。ほかにも、マンション用地としては、工場跡地だったり、大崎や武蔵小杉といった利便性は高かったもののあまり開発されていない地域がターゲットとなりました」

現在、都内には相応の広さを持つ大手企業の社宅はほとんどなくなり、代わりに、個人が所有していてこれまでに売りに出なかった土地、あるいは相続が発生して売らざるを得なくなった土地がマンション用地として売買されることが目立つようになった。この状況は、渡辺代表の感覚だと4～5年前からだという。

要するに、マンション建設用地が逼迫する中で、好景気を見込んでマンションを建てれば高く売れる目算がつくため、少々高くてもいい土地であれば積極的に入手したいという業者の本音が重なって、そこに地面師のつけいる隙が生まれたともいえよう。

土地取引の決済に必要な書類

地面師の手口は「なりすまし」と「書類偽造」。今ではほとんどの公的証書がコンピュータ化しているため、書類偽造が難しくなったと言われているが、それでも、地面師は巧妙にすり抜けて詐欺を働くのである。もっとも、不動産取引であっても、個人間の住宅の売買であればそれほど高額にはならず、企業間の取引であれば安全性が高くなるので、大掛かりな地面師グループらが関わってくる可能性は低くなる。

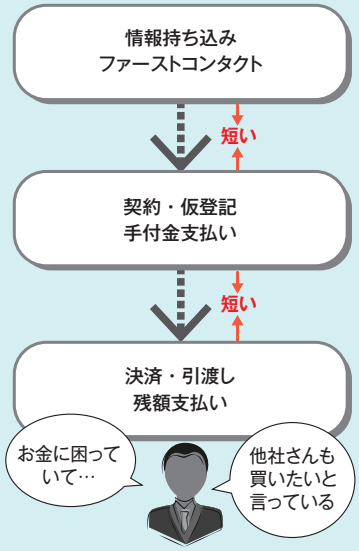
土地取引の決済に際し、売主側で必要とされる書類は「権利証」「印鑑証明書」「実印」の3つ。このうち1つが欠けても決済できなくなる。なお、権利証は2006年から08年にかけて、暗証番号付きの情報として「登記識別情報」に替わった。

前出の55億円詐欺事件の報道によると、地面師グループは新たに実印を用意し、偽造パスポートを使って役所で印鑑登録変更手続きをしている。権利証については、権利証がない場合、司法書士や弁護士が名義人本人と面談し「本人確認情報」を作成する方法と、

詐欺を疑うべき条件

① 地面師に狙われやすい土地

② 物件情報の持ち込みから決済までが短い、契約や決済を急がせる



③ 売主の関係者が多い

公証人が本人確認を認証した文書を作成する方法の2つがあり、本件では後者を採ったとされている。すなわち、必要書類の3つとも、いわば本物であり、その面からは見破ることが困難だったようだ。

詐欺が疑われる条件とは

では、あらためて土地取引に関する詐欺に引っかからないようにするにはどうしたらいいのか。まずは、疑ってかかるべき条件を渡辺代表に聞いてみた。

1つ目は、地面師に狙われやすい土地について。その条件とは、「更地」「長い間使われていない家屋のある土地」「抵当権が付いていない土地」であること。更地や長い間使われていない土地であれば、現地を訪ねても所有者がわかりにくいからだ。また、抵当権が付いていれば、それを外すための抹消手続によって土地の素性が明らかになる可能性が高くなる。

次に、契約の進め方について。「物件情報の持ち込みから決済までのスパンが短いこと」が問題ありと言う。とにかく、少しでも早く現金化して逃走したいというのが犯罪者心理であり、そのために「お金に困っている」とか競合他社の存在を匂わせたりして契約を急がせるのである。もし、お金に困っていながら抵当権が付いていないのであれば、土地を担保にお金を借りることもできるわけで、疑問が生じる。

また、通例の不動産売買では、買主は契約を交わして手付金を払い、その数カ月後に残高を払って決済（所有権の移転）が完了するケースが多い。ところが、契約と決済を同時に行うという場合は要注意。地面師からすれば、残高の入る数カ月の間に犯罪が発覚する恐れがあるからだ。

最後に、売り主側の構成について。基本的には売主と仲介業者がいればすむのだが、売主代理人が中心になって取引を進めたり、友人や親族、見知らぬ会社がくっついてくるなど、関係者の多いケースは怪しくなる。これは所有者のなりすましを隠す手段とも疑える。

専門家に早い段階で加わってもらう

不動産取引でとにかく肝心なのは、所有者の本人確認。運転免許証やパスポートの確認は当然であるが、地面師は当局の偽造防止を上回る技術を使っているとも囁かれている。

やはり、現地に行って本人に会う、周りの住人の話を聞くといった地道な方法が欠かせないだろう。実際に、55億円詐欺事件でも、所有者本人の顔を確認できる近隣者がいたと言われる。

そして、もう1点「司法書士や弁護士などの専門家に、早い段階で加わってもらうことが大切」と渡辺代表は言う。本人確認は司法書士らの義務であるが、最終の段階で、書類確認と30分ほどの面談により、犯罪があった場合の真偽を見抜くのは難しくなる。

一方で、ともすれば買主側に、売主の機嫌を損ねると契約がこわれるかもしれないので、司法書士による本人確認は契約の固まった決済段階で、形式的にすませる風潮があったかもしれない。あるいは、司法書士としても買主はクライアントなので、言われたままに行動することが多かったかもしれない。

しかし今後、「やはり、本人確認はきちんとやりましょう」という方向に変わり、また、本人確認をきちんとやる司法書士が好まれるようになれば、55億円詐欺事件が教訓として生かされることになるだろう。

スマート内覧はここまで進んでいる
若い人が中心の賃貸分野ではIT対応が不可欠に

あらゆる分野でIT化が進行しており、不動産業界も例外ではあり得ない。いまやインターネット抜きでの情報収集は考えられないし、物件の取捨選択、決定といった重要な場面でもITが決定的な役割を果たすようになっている。特に、顧客に若い世代が多い賃貸住宅分野でその傾向がいっそう強まっており、ITへの対応が生き残りに不可欠な要素となっている。

住宅ジャーナリスト 山下 和之

20歳代では9割以上がインターネットを利用している

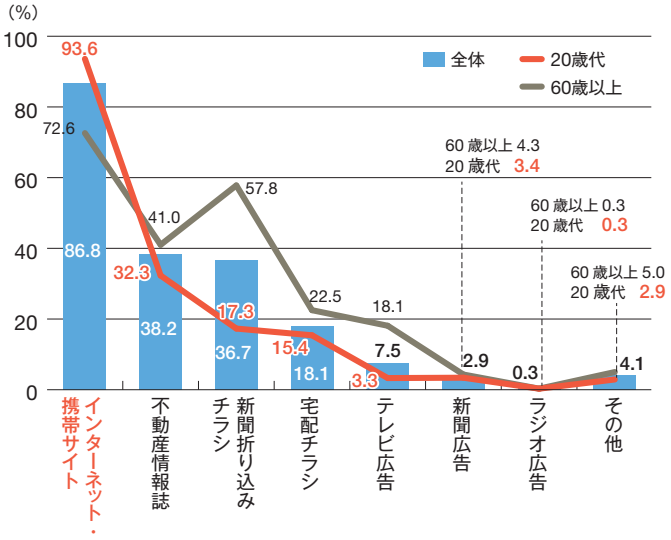
売買にしろ仲介にしろ、不動産選びにあたってはインターネットの活用が不可欠になっている。10年、20年前は売買なら『週刊住宅情報』、賃貸なら『ルームガイド』などの情報誌が全盛を誇ったが、いまや有料の情報誌はほぼ絶滅状態で、かろうじてフリーペーパーとして存続しているのが現実だ。

代わって主役になっているのがいうまでもなくインターネット。図表1にあるように、全宅連の調査でも、情報収集先としては「インターネット・携帯サイト」が86.8％と断然のトップで、2位の「不動産情報誌」の38.2％に大きな差をつけている。

年代別にみると、「インターネット・携帯サイト」は20歳代では93.6％、30歳代でも91.9％と9割を超えている。年代が上がると利用率は低下するとはいえ、60歳以上でも72.6％を保っている。もちろん、年配になると「新聞折り込みチラシ」「不動産情報誌」などの利用率も高まるが、それでも「イン

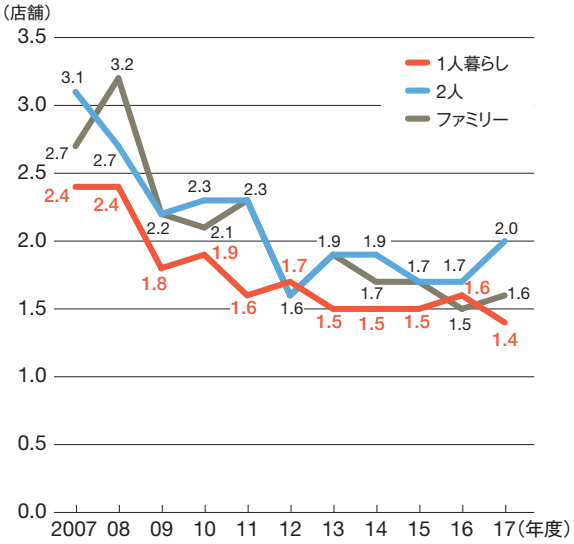
写真：PIXTA

図表1　20歳代と60歳以上の物件情報の入手方法



（出典）全国宅地建物取引業協会連合会『不動産の日のアンケート』（2017年11月）

図表２　世帯構成別・不動産会社店舗への訪問数



（出典）リクルート住まいカンパニー『2017年度賃貸契約者動向調査』

ターネット・携帯サイト」には及ばない。

しかも、最近はネット上の情報も充実、写真や動画によってよりリアルな情報を得られるようになっている。以前は、希望するエリアの不動産会社を何社も回って物件を探したものだが、それが急速に減少している。

不動産会社、利用者ともにメリットが大きい「スマート内覧」

リクルート住まいカンパニーの調査によると、図表2にあるように、物件を決めるまでの不動産会社の訪問件数は年々減少している。全体では2005年度には2.7社訪問していたのが、17年度には1.6社。なかでも、１人暮らしの人の場合は1.4社まで減少しているのだ。

見学した物件数も減少傾向が著しい。05年度には4.9件だったものが、17年度は2.9件まで減っている。事前にネット上の情報を吟味して、絞り込みを進めて、効率的な物件選びを行う傾向が強まっているといっていいだろう。

まずは、情報収集先としてインターネットを活用した情報提供に力をいれることが大前提になるが、その上で、最近ではさらに効率的に物件を見学するための「スマート内覧」にも注目しておきたい。

これは、あらかじめ不動産会社のサイトにアカウント登録すれば、ウェブ画面上に内覧可能な物件にアクセスでき、内覧日時を予約できるという仕組み。不動産会社から内覧予約完了のメールを受けて、その情報をスマートフォンに登録すれば、現地での内覧が可能になる。エントランス前でスマホのマイページからログインすれば予約一覧が表示され、開錠ボタンを押せばオートロックドアを開錠でき、内覧先の玄関ドアも同様に開けることができて、部屋の中を内覧できるようになる。

これは、利用者にとっても不動産会社にとってもさまざまなメリットがある。利用者としては、不動産会社の休業日や夜間など、自分の都合のいい時間に自由に内覧できる。しかも、現場には不動産会社の担当者が立ち会わないため、自分のペースでジックリと見ることができる。

一方、不動産会社にしてみれば、入居してくれるかどうかわからないお客様のためにわざわざ現地に出向く必要がなく、営業担当者の負担が大幅に軽減され、働き方改革が叫ばれる昨今の流れにも対応できる。

この「スマート内覧」のほか、VRによってよりリアルに物件を体験できるシステムの開発も進んでおり、ますますIT化が進行する。不動産会社としてはそれに乗り遅れず、むしろリードしていくことが生き残りに不可欠な要素になるだろう。

『ライバル駅格差 「鉄道史」から読み解く主要駅の実力』

駅の魅力とはなんだろう？　利用者の多さか。駅ナカの充実か。乗り入れの多さか。そもそもどうして駅を中心に町づくりを考えていく必要があるのだろう？

もともとは「基礎的自治体」つまり行政区画の中では、最小の単位となる市区町村を中心に取材をしてきました。たとえば「千代田区の記事」といったところで、他の地域の人にはピンとこないことが多いのですが、駅名で語るとイメージしやすいのです。同じ千代田区でも、東京駅と神保町駅ではイメージも大きく違うでしょう。

東日本大震災の取材で震災から1か月後、陸中山田駅（岩手県、JR東日本山田線）の前に立ちました。ここは津波、火災で駅舎は崩壊、町も壊滅状態でした。ところが、そこに客待ちをしているタクシーがいたのです。駅としては機能していない。でも、タクシーはそこにいる。これこそ“拠点力”だと感じました。“拠点力”は、私の造語です。その正体はまだつかみきれていませんが、集客力や都市開発の起点となる力という意味で使っています。

駅の歴史を見ると、町の成り立ちや発展の要因が見えてくる。主要駅の実力を語る本書では、さまざまな角度から駅とその役割の変遷、さらに町の魅力との関係をひもといている。

高度成長時代を通じて「都会には住めない、住むなら郊外」と意識していた人が多かったのですが、数年ほど前から都心回帰が鮮明になってきました。「住むなら都心、住むなら駅に近いところ」となってきています。

そのため、鉄道の重要性は高まっています。とくに三大都市（東京、名古屋、大阪）では、駅で特色を出す町が増えています。

拠点力は地域の役割と関わっています。たとえば大宮駅（埼玉県）。当初、物流拠点でした。群馬県の富岡製糸工場からの生糸を横浜の港から海外へ輸出するルートにあったわけです。ところが「だったら大宮で作ろう」となり、工業化されていきます。一方、東海道では静岡のお茶を横浜

『ライバル駅格差　「鉄道史」から読み解く主要駅の実力』

イースト・プレス　950円＋税

首都圏、名古屋、大阪といった都市を中心に、ライバル駅を設定して、鉄道、産業、町の発展の歴史からその魅力を読み解く。著者は駅には「拠点力」があると考え、人々の中心としての駅の存在を浮き彫りにしていく。単に優劣を決めたり順位づけをするのではなく、どうしてその駅はいま、注目されているのかをわかりやすく多角的にとらえている。町、地域、生活を考えるヒントが満載だ。

おがわ ひろお●1977年、静岡市生まれ。行政誌編集者を経て現在、フリーランスライター。取材・執筆のほか撮影も担当する。地方自治、都市計画、内務省、総務省、鉄道を主なテーマとして取材を続けている。著書に『鉄道王たちの近現代史』（イースト・プレス）、『封印された東京の謎』（彩図社）、『東京王』（ぶんか社）、『封印された鉄道秘史』（彩図社）、『政治家になっちゃった人たち』（総和社）など。

に運んでいた。「それも一緒に」とばかりに、糸とお茶（狭山茶）という当時の重要な輸出品を、大宮から輸送するようになりました。その後、東京への通勤圏として住宅地の開発が進みます。絹糸などから始まった片倉工業の工場跡地はショッピングモール「コクーンシティ」へと変貌。物流拠点だった大宮駅も、東北・上越・北陸の新幹線が停車するターミナル駅となっていき、鉄道博物館を整備。にぎわいを生み出す駅となっています。

こうした変化を長期にわたって続けている駅。そのパワーを拠点力と表現しています。

これから伸びる町とは？　駅の役割とは？　東京オリンピック・パラリンピック、そして大阪万博とこれからの10年、駅と町をめぐる変化はさらに加速していきそうだ。

はっきり申し上げると、「いま自分が住んでいる町こそが勝者」です。どの町にもチャンスがあるのです。時代の変化、経済の変化などで、いまはパッとしない駅も、突如、脚光を浴びる可能性を秘めています。

武蔵小杉駅（神奈川県川崎市）の変貌を10年前に予測できた人は少なかったはずです。いまではタワーマンションが建ち並び、人口、家族構成、そして人の流れが大きく変わりました。

名古屋駅も注目です。これまで名古屋の中心は栄地区でしたが、名駅地区を中心と考える人が増えています。その最大のインパクトは、リニア中央新幹線です。2027年の開業に向けて、駅周辺へ目が向いているのです。

さらに博多駅。福岡は、中国、韓国を中心としたアジアの玄関口として注目されています。ここに拠点を置くとなにかと便利だと考える人が増えているのです。そして、万博を契機に大阪も大きく変わっていくことでしょうから目が離せません。

駅の拠点力から考えると、各鉄道会社のカラーも反映されます。相互乗り入れ、特急や快速の停車駅、さらには駅前のペデストリアンデッキの設置などちょっとしたことでも、町は大きく変化します。

また、私は公園に注目しています。Park-PFIも注目されていますし、そもそも公園、広場、庭園、さらに公開空地を含めて町づくりに重要な役割を果たすでしょう。

（取材・文／編集部）

駅には拠点力があるのです。
どの駅、どの町にもチャンスがあります。

不動産と税金の
Q&A ［連載 第１回］

知っておきたい 住宅ローン控除・ふるさと納税・iDeCo 併用の注意点

監修・公認会計士 小澤 善哉（小澤公認会計士事務所）

近年、「ふるさと納税」や「iDeCo」など、さまざまな税制優遇制度が導入されていますが、これらの制度は「住宅ローン控除」と併用することも可能です。しかし、条件によっては期待したほど節税効果が得られない場合もあります。賢く節税できるポイントをご紹介しましょう。

ふるさと納税は自治体への「寄付」

創設から10年を迎えたふるさと納税は、返礼品がもらえて税金控除も受けられるという魅力的な制度で脚光を浴び、平成30年度課税実績での利用者数は約300万人にまで増加しています。簡単に手続きできてお得というイメージが先行しがちですが、誰でも無条件に税金が戻ってくるわけではありません。

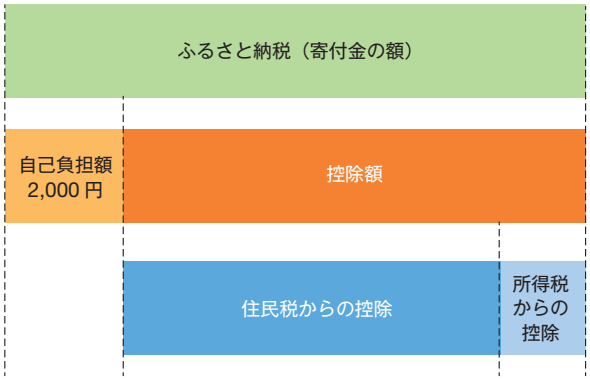
名称に「納税」とついていますが、その実態は寄付行為であり、自分で選んだ自治体に寄付金を納めて寄付金控除を受ける制度です。この寄付が控除上限額内であれば、寄付合計額から自己負担（2,000円）を差し引いた額が、住民税から控除および所得税から還付されることになりますが、控除限度額は年収や家族構成などの条件によって異なります。また、住宅ローン控除など他の税額控除も申請する場合は、それらとの兼ね合いを考慮する必要があります。

税金の控除を受けるには原則として確定申告を行う必要がありますが、ふるさと納税では平成27年度より「ワンストップ特例制度」が設けられ、一定の条件を満たしていれば確定申告が不要となりました。ワンストップ特例制度を利用する場合には、控除は住民税からのみとなります。一方、確定申告を行う場合には、所得税と住民税の双方から控除されます（**図1**）。

一般的な給与所得者で確定申告が必要となるのは、以下のような場合です。

- 医療費控除を適用する場合
- 住宅ローン控除１年目
- １年に６自治体以上にふるさと納税を行う場合
- 株式の損失を繰り越す場合　など

図1　確定申告を行う場合のふるさと納税の寄付金控除の仕組み



ふるさと納税の自己負担が増えてしまうことも

住宅ローン控除とふるさと納税は併用が可能ですが、注意したいのは控除の順序。ふるさと納税の税額控除は、住宅ローン控除よりも先に行われます。

ワンストップ特例制度の場合には住民税からしか控除されないため、寄付限度額以内であれば、住宅ローン控除への影響は生じません。しかし確定申告を行う場合には先にふるさと納税の所得控除が行われ、その分課税所得が少なくなるため、条件によっては住宅ローン控除の限度額が小さくなる、言い換えればふるさと納税の自己負担が増えるという現象が起こりえます。

ふるさと納税をしない場合とする場合、する場合にはその金額の大小で、住宅ローン控除額がどのように変化するか、具体例で計算してみましょう（**図2**）。

Ａさんの場合、住宅ローン控除の限度額はローン残高の１％にあたる28万円です。この限度内で、ふるさと納税を行わない場合（①）には277,800円の控除

図2　ふるさと納税の額で変わる住宅ローン控除額

例　Aさんの基本データ

- 年収 …… 640万円
- 配偶者 …… 有り（配偶者控除対象）
- 配偶者を除く扶養家族 …… 1人（16歳～18歳）
- 社会保険 …… 加入（社保、協会けんぽ）
- 生命保険料 …… 控除有り（控除額10万円）
- 住宅ローン残高 …… 2,800万円
  （住宅ローン控除率は1％とする）

	実際の住宅ローン控除適用額	内訳	
		所得税	住民税
① ふるさと納税を**しない**場合	277,800円 ※1	141,300円	136,500円
② ふるさと納税を**6万円**する場合	272,000円 ※2	135,500円	136,500円
③ ふるさと納税を**1万円**する場合	277,000円 ※3	140,500円	136,500円

※1　2,200円（2,800万円×1%−277,800円）については控除切捨て
※2　8,000円（2,800万円×1%−272,000円）については控除切捨て
※3　3,000円（2,800万円×1%−277,000円）については控除切捨て

を受けることができます。これに対して、6万円分寄付した場合（②）と1万円分寄付した場合（③）とでは、住宅ローン控除を適用できない額（切捨額）がそれぞれ5,800円、800円分増加します。この差額がふるさと納税の自己負担に上乗せされる形となるため、ふるさと納税の返礼率を3割と仮定すると、

●6万円寄付（②）の場合は、
6万円×0.3＝18,000円分
の返礼品を自己負担2,000円でもらうつもりが、
実際の自己負担額は、
2,000円＋5,800円＝**7,800円**

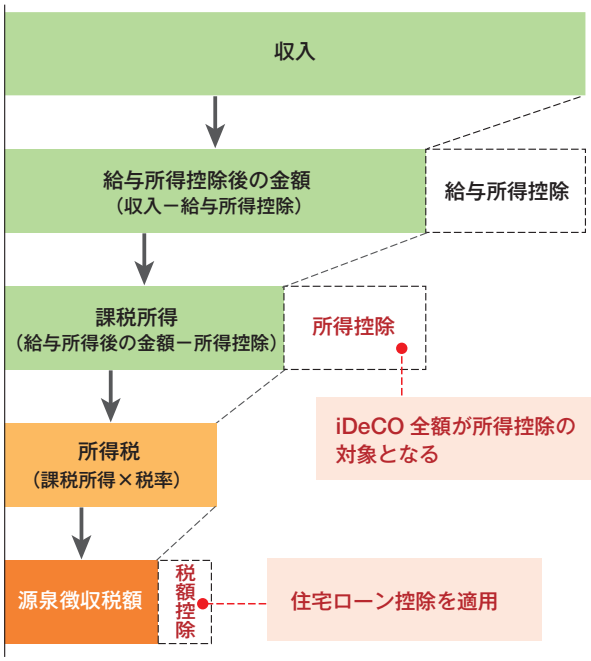
となり、さらに、

●1万円寄付（③）の場合は、
1万円×0.3＝3,000円分
の返礼品を自己負担2,000円でもらうつもりが、
実際の自己負担額は、
2,000円＋800円＝**2,800円**

となります。特に③の場合には、返礼品をもらうというより、ほとんど自分で買っているような状況になってしまっています。

こうした現象が起きるのは、受けられる住宅ローン控除額が年間の控除限度額ギリギリ、もしくは控除限度額を超える場合に限られますが、このように諸条件によって限度額は変動することを、あらかじめ知っておく必要があります。

図3　iDeCoの税額控除のタイミング



掛金全額分が控除されるiDeCo

ふるさと納税と同様、税金の控除が受けられるとして近年注目されているのがiDeCo（個人型確定拠出年金）です。iDeCoにはいくつかの税制優遇がありますが、なかでも掛金が「小規模企業共済等掛金控除」として全額所得控除になることが大きなメリットとなっています。節税効果が高いため、毎月の掛金には職業ごとに上限が設けられており、公務員では1.2万円、自営業者では6.8万円と大きな開きがあるのも特徴です。また、iDeCoでは専用の口座を開設しますが、この口座維持のための口座管理手数料が発生します。専業主婦など収入がない人の場合は、最大のメリットである所得控除を受けることができない上に口座管理手数料が引かれてしまうため、恩恵はあまりありません。

住宅ローン控除やふるさと納税を利用していても、iDeCoの掛金全額が所得控除となるため、その時点では影響がありません。しかしそれによって課税所得が少なくなることで、住宅ローン控除やふるさと納税の控除限度額が下がることがあります（**図3**）。

税金の控除限度額はインターネットのシミュレーションサイトなどで簡単に算出することができるので、あらかじめ計算しておくと、控除の取りこぼしを防ぐことができます。投資の面から考えれば住宅ローン控除が最優先であり、またふるさと納税においても、期待していたほどの恩恵が受けられないという状況は避けたいものです。

“不動産で人を幸せにすること”を追求
地場業者だからこそ取り組む長屋再生や被害者支援

小酒井比呂志社長

株式会社泉不動産（愛知県名古屋市）

株式会社泉不動産は、名古屋市中村区で65年以上にわたり不動産売買仲介、賃貸仲介から不動産管理、駐車場運営を手掛けている不動産会社です。小酒井比呂志社長は同社2代目として、終戦前後に建てられた古い長屋の再生に取り組むとともに、DVや犯罪被害者の支援にも取り組んでいます。そのベースには、「不動産で人を幸せにする最適な提案を行うことが、これからの不動産業者が担う役割だ」という考え方があるといいます。

改修収支、再生後の維持管理含めた提案

高層ビルが建ち並ぶJR名古屋駅前も、一歩入れば終戦前後に建築された長屋が今も残っている地区。入居者の多くが高齢ということもあり賃料の値上げがしにくく、また老朽化が進み改修費がかかる、仮に建て直したとしても採算が取れる保障もないと、家主にとって“負”動産として悩みの種となっていました。

小酒井社長はそういった問題に取り組むため、1989年に管理部を発足。当時は家主からも、「不動産屋や建築会社が興味あるのは更地の土地だけ。先代から続いた借地や古い借家の問題を扱ってくれることはありがたいが、商売としては続かないよ」と忠告を受けましたが、「老朽化した建物・借地借家問題」への取り組みは不動産業者として避けては通れない道と考え、借地・借家の管理に特化し、今の住まいをいい状態で続けるために家主・借主が互いに協力していくための橋渡し役を担っています。

その一環として「長屋をプラスの資産にするためにはどうしたらいいか？」と思案していたときに、名古屋大学・小松尚准教授に出会い、地元の学生を対象とするまちづくりワークショップ「向こう三軒両隣　一緒に住まうまちづくりワークショップ長屋再生計画！」に協賛・参画することになりました。ワークショップや作品コンテストを通じて出てきた共通のキーワードは“コミュニケーション”。これまで小酒井社長が考えてきた想いが、このワークショップを通じて家主にも伝わったことで、「古いものは悪いもの」

中村区に残る長屋

長屋再生計画のポスターと資料

四間道に建つ土蔵を改修したレストランの外観

レストラン内観

という考え方も薄れてきたといいます。

そこで建築家の向井一規氏に依頼し、「RE長屋―ITO」をはじめ4軒の長屋をリノベーションしたことを皮切りに、住宅に加え店舗へのコンバージョンにも取り組み、家主からも好評を得ているとのこと。小酒井社長は「不動産業者は単に長屋を残しリノベーションすればいいという発想だけでなく、改修による収支を考え、再生後の維持管理の方法を含めた事業全体を組み立てることが大切」と話します。

この「RE長屋―ITO」は2018年5月、(公財)不動産流通推進センターによる「建物エバリュエーション事例コンテスト」で準優秀賞を受賞しました。

地域密着業者だからできる被害者支援

さらに同社では、10年以上前から「被害者支援連絡協議会」に参加し、性犯罪やDV、ストーカー被害を受けた人への部屋探しの支援にも取り組んでいます。精神的ショックを受けている被害者の事情を理解した上で、安心して暮らせるように防犯カメラやオートロックなどのセキュリティ完備、5階以上の部屋などの条件設定を行い、被害者が無職の場合には保証人や初期費用の面で管理会社との調整役として動くこともあるといいます。

また担当には経験豊かな女性社員を付け、セミナーなどに参加して心のケアや犯罪リスクについて学び、それを社内でも情報として共有化しています。守秘義務だけでなく被害者への心遣いを大切にしながら寄り添うとともに、「こういった活動を通じて、不動産業が社会のためにあり、信頼は社会に貢献した対価として得られるということを実感しています」(小酒井社長)。

AIの活用などで不動産業界を取り巻く環境が大きく変化するなか、不動産業は今までのようなマッチング業務だけではなく、顧客への提案レベルの向上などが必要となってきています。小酒井社長は「当社の事業領域は『人と不動産の関わり』。つまり不動産は人を幸せに導くものであり、そのために不動産業者の関わり方が重要だと考えています。最適な不動産の活用方法を提案し、その先にある幸せを実現していくことがこれからの不動産業者の役割」とし、長屋再生や被害者支援などを通じて地域をサポートしながら、これからも地域の魅力を高めていくためのまちづくりに取り組んでいく方針です。

泉不動産の社屋

紙上研修　連載 第176回

自然災害と安全確保の法的問題（前編）

山下・渡辺法律事務所　弁護士

渡辺　晋

宅建業者は人々の生活を住まいの面から支える責任を負います。台風などの自然災害の被害についても、専門家として法的問題を十分に理解したうえ必要な対処を行い、またアドバイスする立場にあります。そこで本稿では、事例を通し、法的な問題と宅建業者のなすべき準備について考えてみます。

はじめに

人は自然の恵みによって生きています。なかでも水は天からの授かりものであり、雨が降らなければ生存を確保することができませんが、自然によって与えられる試練にも耐えなければなりません。

日本は台風の国です。台風に対していかに暮らしを守っていくか、永遠に苦心し続けなければならないテーマです。最近も自然災害が猛威を振るっており、巨大台風による被害が繰り返されています。

以下に、台風によって建物の屋根やガラスが飛ばされるなどして、近隣に被害を生じたというケースに関し、工作物責任が認められた事例を通じ、その法的な問題と宅建業者のなすべき準備について検討します。

1　工作物責任

1. 民法の定め

土地の工作物の所有者・占有者が民法717条1項に基づいて負う責任を、工作物責任といいます。

すなわち、同項本文には「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う」として、一次的に占有者の責任が定められ、そのうえで同項ただし書きに、「占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない」として、二次的に所有者の責任が規定されています。

2. 土地の工作物

土地の工作物とは、人工的作業によって土地に接着して設置されたものです。建物については、躯体・屋根・ガラス窓などの建物本体、およびエレベーター、給水管・排水管など建物に付属する物の両方がこれに該当します。古くは工場内の機械は工作物ではないとされていましたが（大判大正元.12.6、民録18輯1022頁）、現在では建物内の設備であっても、建物とともに土地に接着して設置されていれば、工作物と考えられています（東京高判平成3.11.26、判時1408号82頁）。マンションに備え付けられた消火器も工作物とされました（大阪地判平成6.8.19、判タ873頁200頁）。

3. 設置または保存に瑕疵があること

瑕疵とは欠陥を指す言葉です。法的な概念としてみると、売買の瑕疵担保責任（民法570条）では、広く契約上定められた品質・性能において劣っていることに着目するのに対し、工作物責任では、品質・性能のうち、本来の安全性を備えていないことに重点を置いた用語として使われています。設置の瑕疵は、設置当初から欠陥がある場合、保存の瑕疵は、設置当初に欠陥はなかったけれども、設置後の維持管理の過程において欠陥が生じた場合です。瑕疵の有無は、「物の構造、用途、場所的環境及び利用状況等諸般の事情を総合考慮して個別具体的に」判断されます（名古屋地判平成27.2.19、判時2269号75頁）。

建物の事故につき瑕疵が認められた例として、暴風雨のためビルに設置されたリース機器が冠水全損した事故における排水機能の欠陥（東京地判昭和57.7.28、判時1065号149頁）、マンションの漏水事故における屋上防水工事の不十分さ（東京地判平成21.4.30、2009WLJPCA04308007）などがあります。

なお2020年4月に施行となる新民法では、売主の責任原因としての瑕疵担保という用語が撤廃されます

が、工作物責任での設置または保存の瑕疵という用語は存置されます。

4. 責任の主体

土地の工作物の瑕疵によって損害が生じた場合一次的には、占有者が責任を負います。占有とは事実上支配をすることであり、土地の工作物責任では、瑕疵を修補して損害を防止する立場にあった人が占有者です。たとえば、建物の管理を行う管理会社についてみると、建物の安全確保について事実上の支配をなしうる場合には占有者とされます。ビルの賃貸人であっても管理上必要な場合は承諾を得ないで賃借人の賃借室内に立ち入ることができるという状況のもとでは、賃借室内の火災発生との関係において、賃貸人が占有者とされました（東京地判昭和55.4.25、判時975号52頁）。

反対に、事実上の支配がない場合には占有者ではありません。ショッピングモールの漏水の事案においては、賃貸人が送出水設備について何ら占有管理していないことを理由にして、占有者であることが否定されています（東京地判平成25.9.13、2013WLJPCA09138016）。

2 事例

台風に対する備えが十分ではないと、屋根瓦やトタン屋根が落下し、あるいはガラスが飛散するなど建物が損傷し、近隣住民に被害を及ぼすおそれがあります。以下、これまでに公表されている事例を紹介し、宅建業者としての留意事項を検討します。

1. 屋根瓦やトタン屋根の落下

①福岡地裁久留米支部判平成元.6.29（判時1339号121頁）

昭和60年に九州を襲った台風13号によって市の工場の屋根や外壁が吹き飛ばされ、破片の一部が付近に駐車してあった乗用自動車に衝突したという事案です。工場は操業を停止して約10年間稼働しておらず、建物の老朽化が進んで腐蝕が激しく、屋根、外壁の一部、付設の階段、煙突等が剥離落下、倒壊する危険に曝される状況となっていました。工場や車庫の設置管理をしていた市の安全確保のための措置が不十分であったとして、責任が肯定されています。

判決では、市においても『可及的速やかな撤去、建替えによる改善の必要性を痛感していたが、旧工場の解体に伴う大型新規工場建物の設営に対して付近住民から公害を理由に強い反対を受けていたため、改善策の実行が遷延していた』という状況にあり、これに対する対策として、『立入禁止の措置も、旧工場建物の本体付近に止まり、Xを含む市職員が駐車していた辺りは立入り禁止、駐車禁止の区域外であり、安全確保のための措置としては決して充分であったとは言い難い』とされています。

＜宅建業者としての留意事項＞

老朽化している建物の修繕や建替えは、喫緊の課題です。激しい風雨にさらされたときに事故が発生することが予測されながら、これに対する対応を怠っていた場合には、言い訳はできません。また、修繕や建替えが行われていないうちは、台風などの場合には付近を立入り禁止にするなど、万一建物に損傷が生じても損害が最小限度に収まるような方策を講じなければなりません。

②福岡高判昭和55.7.31（判タ429号130頁）

昭和53年の台風8号による木造家屋の屋根瓦の飛散によって隣家が損害を受けた事案です。原審では、台風の最大瞬間風速が秒速38メートルあったこと、建物は新築後8年半経過しているものの、台風まで屋根瓦に異常はなかったことなどから、屋根瓦の飛散の事実から直ちに屋根瓦の瑕疵を推認できないとして隣家の居住者の請求が否定されていましたが、高裁では原審の判決が覆されました。

建物の瑕疵について、まず、『台風のため屋根瓦が飛散し損害が生じた場合において、土地工作物に瑕疵がないというのは、一般に予想される程度までの強風に堪えられるものであることを意味する』との一般論を述べ、続いて、『当日風速は北九州空港で15時10分秒速38メートルであり16時なお秒速18メートルあったとはいえ、これよりさき建物の屋根瓦は風速未だ秒速14.5メートルに達しない昼すぎ頃以降既に飛散し始めており、かつ台風通過後の右建物の屋根の被害状況はその附近一帯の建物の屋根がそれに比べて比較的大きかったというべきであるから、建物の屋根には小穴をあけた硬い瓦を針金で屋根に固定するとか、

屋根瓦を止め金で固定するとか、漆喰で固定するとか、瓦の固定について建物所有者の保護範囲に属する本来の備えが不十分であった』と論じ、建物に瑕疵があったことを肯定しています。

＜宅建業者としての留意事項＞

この⑵の事例は、⑴とは異なり、建物は新築後８年半しか経過しておらず、老朽化していたケースではありません。

しかし、建物が本来有している安全性は、日常的な風雨を想定しているものであり、強力な台風が到来しつつあるときには、それに応じた対応が求められます。判決の中でも、とるべき対策として、小穴をあけた硬い瓦を針金で屋根に取り付ける、屋根瓦を止め金で固定する、漆喰で固定するなどの例があげられています。建物が老朽化していないとしても、建物が損傷することのないように準備をしておかなければなりません。

2. ガラスの飛散

①東京地判平成29.1.20（D1-Law28250674）

台風による強風の日に、空室となっていたマンションの回転窓のガラスが割れてガラス片が落下し、路上にいたＸの肩に当たり負傷した事案です。不動産業者Ａが空室管理を受託していました。

回転窓は、網入り透明ガラス厚さ6.8mm、ストッパー付きのもので、高さ2.370ｍ、幅1.695ｍの偏心縦軸回転窓でした。事故当時、窓の内側には3本の横棒が設置されていたため、それにつかえてわずかな角度しか開かないようになっていましたが、施錠がなされていなかったため、Ａには、「窓を施錠してその破損を防ぐべき注意義務」があったとして、工作物責任または共同不法行為という法律構成によって、被害者からＡに対する損害賠償請求が認められています。

判決では、『事故当時台風による強風が吹いていたこと、本件窓の回転軸が外れていたこと等に照らすと、本件窓の鍵が閉まっていなかったために折からの強風で開閉を繰り返し、その衝撃で本件窓の回転軸が外れたり、ガラスが割れるなどしたものと推認することができる』という事実を認定したうえ、『窓の占有者には、とりわけ強風時には本件窓を施錠してその破損を防ぐべき注意義務があるといえるから、本件窓が施錠されていなかったのは占有者であるＡの過失と言い得る』とされています。

＜宅建業者としての留意事項＞

この⑶は、空室管理に関する過失が問われているものであって、不動産業者の皆様に特に注意を喚起したい事例です。台風の前には、さまざまな準備をしなくてはなりませんから、空室の確認にまで手が回らないという状況も生じているかもしれません。しかし、上階のガラスが割れて破片が落下するというのは、管理上絶対にあってはならないことです。現在では気象に関する情報を広く入手できる環境が整っていますから、台風がきそうなときには、管理を行っているすべての空室の状況を確認する必要があります。

②東京地判平成25.5.24（D1-Law29027883）

台風によって、2階建て自宅の1階に設けた温室のガラスが割れて飛散し、隣地のＢの敷地に駐車していた車両を損傷した事案です。

判決では、まず、『温室は全面ガラス張りであるところ、そのガラスが破損し飛散すれば、隣地に住むＢの自宅敷地に降り注ぎ、本件車両に被害が及ぶ位置関係にある。そうすると、温室のガラスは、それが破損して飛散することにより隣地住民に損害を与えることのないよう、ガラスを相当の強度を有するものにするとか、ガラスが破損したとしても、ガラス破片が隣地に飛散することのないような防護策を採るなどの安全対策を講じた安全なものであることを要する』として、温室のガラスの特性からの安全対策の必要性を指摘しました。

そのうえで、具体のケースにおいて、『事故当日、温室のガラスが強風にあおられて破損し、破損したガラス破片が隣地であるＢの自宅敷地に降り注いでおり、事故当日に周囲の建物のガラスが強風で割れた形跡がない。しかも、我が国では台風を始めとする強風は大型を含めしばしば発生しており、事故時の強風が従来から観測されている強風と質的に異なるものであることはうかがえない。これらの事実関係の下では、本件温室のガラスは、温室として通常有すべき安全性を備えておらず、本件温室の設置保存の瑕疵があった』と結論づけて、建物所有者の責任が肯定されています。

なお、建物所有者が、事故は観測史上最大の値の強

（上段）判決年月日 （下段）出典	事故の状況	責任・法律構成	備考
福岡地裁久留米支部判平成元.6.29 判時1339号121頁	老朽化した工場の屋根や外壁が吹き飛ばされ、破片の一部が付近に駐車してあった乗用自動車に衝突した	市の責任が認められた。国家賠償法に基づく	市と被害者の過失割合　4：6
福岡高判昭和55.7.31 判タ429号130頁	屋根瓦が飛散し、隣家に損害を生じさせた	瓦の固定について建物所有者の保護範囲に属する本来の備えが不十分であった。工作物責任（所有者）に基づく	加害者と被害者の過失割合　3：7
東京地判平成29.1.20 D1-Law28250674	マンションの空室の回転窓が割れてガラス片が落下し、路上にいた通行人の肩に当たり負傷した	不動産業者が窓が施錠していなかったことについて注意義務違反があり、瑕疵となる。工作物責任（占有者）に基づく	管理組合および専有部分の所有者の責任は否定された
東京地判平成25.5.24 D1-Law29027883	温室のガラスが割れて飛散し、隣地の敷地に駐車していた車両を損傷した	温室のガラスは通常有すべき安全性を備えておらず、設置保存の瑕疵があった。工作物責任（所有者）に基づく	不可抗力であるという主張が否定された

風によるもので、想定外のものであるから、不可抗力であったと主張していましたが、『我が国では台風を始めとする強風は大型を含めしばしば発生しており、本件事故時の強風が従来から観測されている強風と質的に異なるものであることはうかがえない。実際に、本件事故当日の低気圧のための強風によっても周囲の建物のガラスが破損した形跡もない。そうすると、本件事故当日の強風が超大型台風並みであったことをもって、本件事故が想定外であるとか不可抗力であるなどとはいえず、本件温室の設置保存に瑕疵があったとの判断を左右しない』と述べられています。

＜宅建業者としての留意事項＞

全面ガラス張りの温室など、ガラスで構成されている構築物は、見栄えもよく、優れた採光を得ることもできるという利点があります。しかし、その風雨に対する安全面については、特別の注意を必要とすることは論をまたないでしょう。不動産業者の皆様には、このように所有者が見落としがちな管理上の注意点を指摘することもその業務に含まれることを再確認していただきたいと思います。

3 まとめ

近年、台風や豪雨などの数や規模が平年を上回る状況が続いており、社会的にも大きな被害が生じています。今後は、台風や豪雨から暮らしを守ることが宅建業者の業務上の責任であることを、これまで以上により強く意識することが必要であると思われます。

次回は、自然災害と安全確保の法的問題の後編として、自然災害から身を守るための地盤の安全確保に関し、売主、賃貸人の責任と宅建業者の説明義務について解説します。

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いております）。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

ご存じですか？
全宅保証Web研修　検索
Web研修動画
配信スタート

不動産関連アーカイブ

archive

国土交通省

平成30年11月2日

印紙税非課税措置の該当区域追加について

印紙税の非課税措置の対象となる自然災害について「平成30年6月18日・平成30年大阪府北部を震源とする地震・該当区域：大阪府高槻市」が追加されました。

平成30年11月6日

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、おとり広告の禁止に関する注意喚起等について、国土交通省より通知がありました。

全宅連・全宅保証アーカイブ

archive

全宅連・全宅保証・宅建協会

平成30年11月

平成30年　秋の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、11月3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11月8日、黄綬褒章の伝達式は11月14日にそれぞれ執り行われました。

勲章伝達式

●旭日双光章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕
初澤 宣廣
（全宅連常務理事 全宅保証理事・静岡）
一色 武彦
（全宅連元常務理事 全宅保証元理事・和歌山）

〔都道府県協会推薦〕
北里 厚（福岡県協会 元会長）
中野 亮吉（秋田県協会 元副会長）
山下 隆（鹿児島県協会 元副会長）

●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕
深谷 政次
（全宅連元理事 全宅保証元理事・愛知）
浅利 清
（全宅連元理事 全宅保証元理事・広島）

〔都道府県協会推薦〕
堀野 眞孝（埼玉県協会 副会長）
小田桐 信吉（東京都協会 元副会長）
冬木 克彦（滋賀県協会 元副会長）
三尾 順一（大阪府協会 副会長）
佐々木 多利男（徳島県協会 副会長）
横井 秀憲（香川県協会 元副会長）

全宅連・全宅保証

平成30年10月30日

「これからの地域密着型不動産業　実践セミナー」開催

全宅連・全宅保証は、10月30日、すまい・るホール（東京都文京区）において、「これからの地域密着型不動産業実践セミナー」を開催し、不動産業界関係者ら185名が参加しました。同発表会は、不動産総合研究所が毎年取りまとめている地域密着型不動産業「地域守り」の成功事例集「RENOVATION」に基づいたもので、「地域を魅力的にする」をテーマに丸順不動産(株)(大阪)の小山隆輝氏、(株)尚建（東京都）の徳山明氏、(株)八清（京都）の西村孝平氏、「顧客志向・新しい管理を拓く」をテーマに（有)東郊住宅社（神奈川）の池田峰氏、「地域の安全性を確保する」をテーマに阪井土地開発(株)(岡山）の阪井ひとみ氏がそれぞれ実践事例を講演されました。

同発表会の模様は、
全宅連ホームページより
視聴できます。

同事例集は、
全宅連ホームページから
ダウンロードできます。

全宅連・全宅保証アーカイブ archive

全宅連・全宅保証

平成30年11月16日

平成30年度 不動産実務セミナーを開催

全宅連・全宅保証は、平成30年11月16日に全国47都道府県67会場で、平成30年度不動産実務セミナーを開催しました。今回のセミナーは「既存住宅取引の業法改正点と流通促進制度」と「裁判例から学ぶ心理的・環境的瑕疵の傾向と留意点」をテーマに、各会場映像視聴形式で実施し、申込者は3,150名を超え、多くの方が受講されました。第一部では、（株）ときそうの吉野荘平氏が、今年4月の業法改正に伴う宅建業者の必須業務の再確認と、法施行後の実務よりフィードバックされた取引上の留意点・安心R住宅制度などの流通促進制度について解説。第二部では、武市法律事務所の武市吉生弁護士が、トラブル増加が懸念される心理的瑕疵・環境的瑕疵の問題について、実際の裁判例を基に宅建業者などが取引時に留意すべき点等について解説されました。

平成30年11月27日

理事会開催

全宅連・全宅保証会長
坂本 久

理事会の様子

全宅連、全宅保証の理事会が11月27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30年度上半期業務執行状況および財務状況について報告がなされました。また、全宅連理事会では、全国地方銀行協会の不動産業参入に係る要望への対応について、佐々木政策推進委員長より報告がありました。同件は、全国地方銀行協会が9月12日に内閣府に対し不動産業などの解禁を目的に銀行法が定めた業務範囲規制の緩和を求める要望書を提出したことを受け、本会として断固反対である旨、自民党宅建議員連盟に対し要望を行うと共に坂本会長名でコメントを発表した一連の対応を報告したもので、さらに引き続き動向を注視し対応を図っていくとしました。

インフォメーション i infomation

全宅連

平成30年11月

REAL PARTNER DIARY 2019（不動産手帳）頒布のお知らせ

REAL PARTNER DIARY 2019（不動産手帳）を頒布しています。
詳細は全宅連ホームページをご確認ください。
◉ 価格　1冊 300円（税込）
◉ お申込み先
㈱文寿堂（東京都練馬区豊玉北1-23-4　TEL 03-3948-6631　FAX 03-3948-6635）

REAL PARTNER　読者アンケートにご協力を

全宅連・全宅保証では、不動産総合情報誌「REAL　PARTNER」の読者の皆様にご意見をお寄せいただき、今後のよりよい誌面作りに活かしていくため、4月号～11月号についての読者アンケート（期間：10月12日～12月29日）を実施しています。全宅連ホームページ設置のアンケートフォームより回答いただけますので、是非ともご協力くださいますようお願いいたします。なお、アンケートにご協力いただいた方から抽選で100名に500円のQUOカードをプレゼントします。

アンケートフォーム

バックナンバー

ご利用ください
無料電話相談
03 5821 8113

弁護士による法律相談（会員限定・完全予約制）
第2・4金曜
13時～16時
12/14・1/11・1/25

税理士による不動産税務相談
第3金曜
正午～15時
12/21・1/21（月）

不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料相談
毎週 月・火・木・金
13時～16時半

提携企業の会員支援サービスをご利用ください。
サービスの詳細はハトマーク支援機構ホームページへ
https://www.hatomark.or.jp/

2018年11月1日に株式会社宅建ファミリーホールディングスを設立し、グループ体制となりました。これを機により一層ご満足いただけるサービスの提供に取り組んでまいります。

株式会社 宅建ファミリー共済
公益社団法人　全国宅地建物取引業協会連合会　賛助会員
一般社団法人　全国賃貸不動産管理業協会　賛助会員

賃貸住宅入居者向け家財保険

宅建ファミリー共済

代理店を募集しています!

安心

「ハトマーク」が付いた保険は、宅建ファミリー共済だけ!
全国約8,000店が代理店登録（業界トップクラス）
多くの皆様からご信頼をいただいております。

簡単

パソコンが苦手な方も安心! 事務処理が簡単
申込方法はFAXまたはパソコンからお選びいただけます。
保険契約証兼領収証をその場で発券できます。

便利

事務に関するお問い合わせは、365日（平日・土日・祝日）
9時～20時までオペレーターが対応します。
販売にあたってノルマはありません
賃貸住宅全タイプ孤独死対応（特殊清掃費用）
ワイドタイプでは遺品整理費用も補償
病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも
補償します。

事業用タイプもあります!
・事務所
・店舗
・飲食店

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

ホームページ
http://www.takken-fk.co.jp

FAXの場合は、
下記をご記入のうえ送信してください
03-3262-8600

電話 平日 9時～17時受付
宅建ファミリー共済 営業部
03-3234-1151

貴社名	フリガナ	ご担当者名	フリガナ 様	電話	
				FAX	
送付先住所	（〒　　-　　）			損害保険代理店をしている	はい
				少額短期保険代理店をしている	はい

［個人情報の取り扱いについて］
本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他の法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済
〒102-0073　東京都千代田区九段北 3-2-11
住友不動産九段北ビル7F

12 December 2018 リアルパートナー12月号
平成30年12月10日発行（毎月10日発行）通巻第482号　発行人／坂本久　編集人／壹岐昇一
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