

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE



[巻頭特集]

2026年の不動産市況の見通し

保証のお知らせ

一般保証制度の重要なお知らせ

一般保証制度が使いやすくなりました!!

制度申込時の必要書類を簡素化し、**法人の「登記事項証明書」の提出が不要**となりました。

一般保証制度は、業界唯一の制度であり、宅建業者にとって保全義務のない金銭を無料で保全することで、お客様に安心をお届けできる制度です。ご利用は無料です。この機会にぜひご利用ください。

<一般保証制度のメリット>

- お客様に安心をお届けできる!
- 業界唯一の宅建業法上の制度!
- 先払いの手付金など、最大で1,000万円まで保証!
- 契約前であっても契約後であっても保証!
- 利用できるのは当協会の会員だけ!
- 会員の皆様・お客様共に「無料」で利用可!

※制度利用の際はお申込みが必要です。

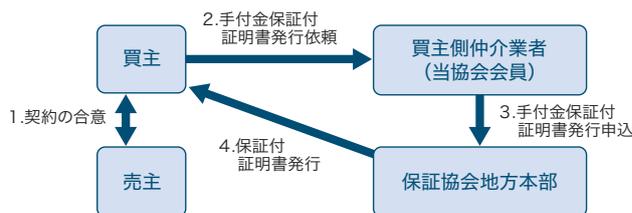
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、**会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約において、買主が売主に支払う手付金を万が一のために保全（保証）する制度です。**



手付金等保管制度

会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が **売買代金の10%または1,000万円を超え、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。**

■ 制度の詳細

(公社)不動産保証協会ホームページ
[会員専用ページへログイン]

■ 制度に関するお問い合わせ、制度の申込み窓口
所属の地方本部事務局へ

弁済制度について

会員業者と宅地建物取引をしたお客様が損害を受け、苦情の解決が困難な場合には、当協会がその債権を認証することで、被害相当額（上限あり）の払い渡しを受けることができます。

※各事案の詳細はホームページ(会員専用ページ)内の【保証だより】に掲載されております。

令和7年度 第11回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	7社	7件	97,942,530円
認証	4社	4件	25,827,000円
否決	3社	3件	
令和7年度認証累計	38社	52件	168,327,715円



(公社)不動産保証協会ホームページ ▶▶

不動産保証協会

検索

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



COVER PHOTO

しだれ桜の里 ～大分県～

3月中旬、くじゅう連山の麓に広がる約10万㎡(東京ドーム2個分)の敷地では、およそ2600本の濃淡さまざまな桜が咲き乱れます。競演するのは、大漁桜・コマツオトメ・八重紅しだれ・ヨウコウザクラ・オモイカワザクラ・八重桜の6種類。特に300本のしだれ桜は西日本随一の規模を誇ります。里山を覆う艶やかなグラデーションが、ラビーちゃんのほっぺもほんのり桜色に染めはじめました。

04 - 巻頭特集

2026年の不動産市況の見通し

02 - 保証のお知らせ

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

08 - 管理組合の工作物責任

弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

10 - 遺留分侵害額請求が行われた場合の課税上の注意点

税理士 飯田 隆一

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

12 - 賃貸人が承諾した転借人がいる場合の転貸人の債務不履行

弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

14 - 会社のSNS対策とモニタリング

特定社会保険労務士 木村 彩

[連載] <不動産トラブル事例と対処法>

16 - 所有者が個人である建築基準法の道路についての留意点

不動産適正取引推進機構 室岡 彰

[連載] <物件調査のノウハウ>

18 - 現地照合調査が必要な添付書類について!

不動産コンサルタント 津村 重行

20 - 新入会員名簿

21 - 新入会員紹介

22 - 協会からのお知らせ

23 - TRAの会員支援情報

2026年の不動産市況の見通し

昨年皆さまにご高覧いただいた本欄（2025年3月号巻頭特集「2025年の不動産市況の見通し」）において、筆者は、2025年の不動産市況が保たれる鍵として賃料上昇の継続が重要であることを論じました。

それから1年が経過した現在、2025年も不動産賃貸市場の改善が着実に進行したと振り返ることができます。また、金利の上昇が続くなかであっても、不動産価格の上昇傾向に変調は見られません。このような現状を加味したうえで、2026年の不動産市況を示すキーワードは何か。その背景とともに予測・解説します。

日本不動産研究所
シニア不動産エコノミスト
執筆 吉野 薫

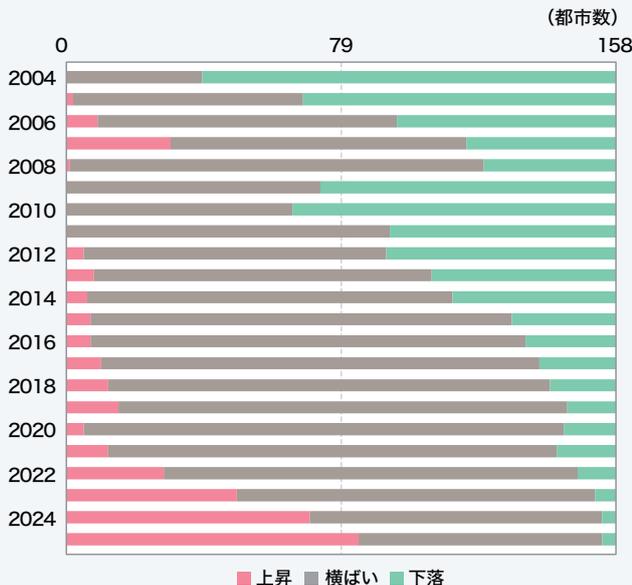


日系大手リサーチ・コンサルティング会社を経て、2011年より現職。国内外のマクロ経済と不動産市場に関する調査を担当するとともに、大妻女子大学非常勤講師を兼務している。

市況の改善が続いた2025年

日本不動産研究所が実施する「全国賃料統計」によると、2025年9月末までの1年間に共同住宅の賃料上昇を観

図表1：共同住宅賃料の上昇・横ばい・下落都市数の推移



出所：日本不動産研究所「全国賃料統計」

測した都市は、調査対象158都市のうち84都市に上りました（図表1）。これほど多くの都市に住宅賃料の上昇が拡大しているのは歴史的にみても特筆すべき出来事です。

筆者が業界関係者の方々から聴取する伝聞情報としても、「入居者の入れ替えの際に賃料水準を引き上げている」というお声をよく耳にするようになりましたし、「契約更新時に賃料の増額改定に成功している」というご意見も聞かれるようになりました。物価の上昇に連動して今後も賃料が上がり続ける、といった強い期待感は醸成されていないものの、少なくとも2025年は、不動産市場におけるデフレマイン드의払拭に向けて着実な一歩を踏み出す1年になったと振り返ることができます。

また賃貸市場の改善に支えられて、住宅価格や地価の動向も堅調でした。国土交通省が公表する「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の中古マンション価格の上昇傾向が継続していますし、中古戸建て住宅価格もこれまでの水準を維持し続けています。毎年7月1日時点の地価を示す「都道府県地価調査」からも、全国的に地価上昇が継続していることが裏付けられます。

過熱とはいえない不動産市況

これまで不動産価格の上昇が続いてきたとはいえ、不動産市場がバブル的であると解釈することは適切ではありません。大都市圏における新築マンションの価格は、一般的な消費者にとって手の届かない水準にまで至っていますが、その価格を押し上げているのは転売目的の投機的需要ではなく、あくまで富裕層や高所得者層による居住目的の需要です。これに関連して、先ごろ国土交通省が、大都市圏の新築マンションの取引に占める短期売買や、国外居住者による取得の割合に関する調査結果を公表しました（「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査結果」）。これによると、調査対象期間である2018年から2024年1～6月にかけて、東京区部の一部の区において短期売買（購入後1年以内の売買）の割合が高い時期も見られましたが、それでも2割程度でした。国外居住者による取得の割合も多く、区や政令市において、たかだか数%程度にすぎません。日本のマンション市場が投機的な売買によって席卷されているとは認めがたい状況です。

またマンション価格や地価の動向も、単なる価格上昇期待によって不動産市況が形成されているわけではないことを示しています。たとえば令和7年の「都道府県地価調査」において、圏域別の住宅地地価の上昇率のランキングを確認すると、大都市中心部のポイントだけではなく、郊外部の

ポイントも上位にランクインしています。図表2にはその一例として、東京圏における住宅地地価上昇率の上位のポイントを示しました。相対的に地価水準が割安で、かつ子育て環境や交通利便性などの面で住み心地の良さが感じられるエリアにおいても、強めの地価上昇が見られるということは、実需に裏打ちされた地価変動の分布が生じていることを示唆しています。

建築費高騰と新規供給の絞り込み

このところ建築着工の動きは低調です。2025年1月から11月までの新設住宅着工戸数は67.9万戸にとどまりました。15年ぶりの低水準であった2024年同期の実績を7.0%下回っているのみならず、直近のボトムであった2009年同期の実績にも達していません。このままでは2025年の新設住宅着工戸数は約60年ぶりの少なさとなりそうです。住宅を含む建築物全体の着工床面積についても、2024年は59年ぶりの低さとなる1.03億㎡でした。2025年は前年をさらに下回っており、もし通年で建築物着工床面積が1億㎡を割り込むことになれば1963年以来の出来事となります。

着工を鈍らせている大きな要因が建築費の高騰・高止まりです。新規の開発計画は、増大したコストに見合うものに厳選して取り組まざるを得ない状況にあり、注目度の高い再開案件が計画の見直し、あるいは中止を迫られるような事例が複数報じられています。

その一方で、新規供給の少なさは不動産の需給を引き締める方向に作用しますので、既存物件の賃料や価格の下支えに寄与するものと期待されます。

一部の建設資材価格にはピークアウトの様相が見られるものの、建築費全体を押し下げるには至っていません。もとより、建設業における人手不足が早晚解消される見込みはなく、建設業界における労働環境向上に向けた取り組みも相まって、労務費の上昇傾向に歯止めがかかる可能性は乏しそうです。2026年も引き続き、不動産市場は高止まりする建築費を前提とせざるを得ず、したがって着工の動きも鈍い一年となることでしょう。

選ばれ続ける不動産の形成

先に「新規供給の少なさは不動産の需給を引き締める方向に作用する」と記載しましたが、すべての物件がその恩

図表2: 東京圏における住宅地の上昇率順位表

基準地番号	所在地	令和7年基準値価格(円/㎡)	変動率(%)
流山-4	千葉県流山市東初石3丁目	171,000	17.9
流山-17	千葉県流山市おおたかの森南1丁目	430,000	15.9
新宿-11	東京都新宿区市谷船河原町	1,750,000	15.9
流山-10	千葉県流山市おおたかの森西1丁目	40,2000	15.9
流山-16	千葉県流山市おおたかの森西4丁目	26,4000	15.8
流山-14	千葉県流山市東初石1丁目	14,7000	15.7
渋谷-1	東京都渋谷区神宮前3丁目	2,360,000	15.7
港-10	東京都港区赤坂1丁目	6,430,000	15.6
渋谷-3	東京都渋谷区猿楽町	2,000,000	15.6
品川-8	東京都品川区北品川5丁目	1,650,000	15.4
豊島-9	東京都豊島区高田3丁目	1,200,000	15.4

出所: 国土交通省「都道府県地価調査」

不動産市場を取り巻くマクロ経済環境

恵を受けるわけではない点に注意が必要です。「令和5年住宅・土地統計調査」によると、2023年10月1日時点で日本に存在する総住宅数約6,500万戸のうち約900万戸が空き家となっています。経済学の教科書によれば、財やサービスの市場においては需要と供給が一致するように価格が調整されると説明されます。しかし不動産市場においては、賃料や価格の調整によって空き家が解消に向かうことはありません。需要と合致する物件については、相応の価格や賃料で買い手や借り手を見つけることができる一方、需要と合致しない物件が空き家となるにすぎません。

折しも2026年3月には新しい「住生活基本計画」が策定されることとなっており、国土交通省は2025年11月にその策定に向けた中間とりまとめを公表しました。この中間とりまとめによると、検討の方向性として11の項目が挙げられており、そのひとつが「多世代にわたり活用される住宅ストックの形成」です。そこでは耐震性、省エネ性能、バリアフリー性能を例として、住宅ストックの性能向上を一層推進すべきことが謳われています。

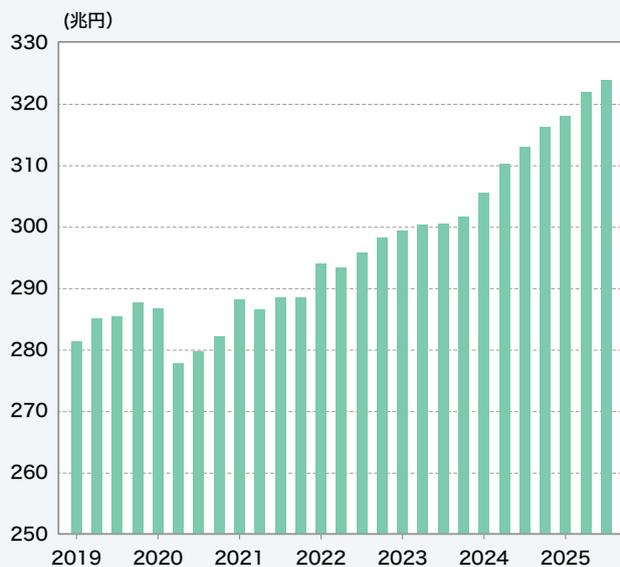
上述のとおり、2026年も建築費の高騰を背景に新規の供給は絞り込まれる可能性が高そうです。新しい住生活基本計画が策定されるタイミングに重なることも相まって、今年は今以上に既存住宅の活用が話題となるはずです。そこで議論の焦点となるのはまさに「活用される」という視点です。価格や賃料が上昇するもとても需要の受け皿となって市場での競争力を保てるか否か、個々の物件の真価がますます問われる一年となることでしょう。

これまでの実体経済の状況に鑑みれば、2026年も不動産の実需は底堅いといえそうです。人々の賃金の増加が物価の上昇を上回る状況は定着していないとはいえ、このところ1人当たりの賃金がしっかりと増加してきたこともまた事実です。雇われて働く人に分配される所得の総額である雇用者報酬も着実に伸びてきました(図表3)。企業の人手不足感は依然として根強く、2026年も賃上げの機運は続くものとみられます。これらが人々の住宅取得予算や住宅賃料支払いの原資となって、住宅の需要を下支えすることでしょう。

また企業は設備投資に対する前向きな計画を有しており、企業の業容拡大意欲が根強いことをうかがわせます。企業がオフィス、商業店舗、物流施設などの事業用不動産に対する床需要を維持しやすい地合であると想定されます。

金融面においても、不動産市場への悪影響が危ぶまれる状況にはありません。日本銀行はこれまで、政策金利の引き上げ等によって金融緩和の度合いを調整してきました。それでもなお不動産業向けの貸出残高は増勢を強めており、住宅ローンの貸出しにも特段の変調は見られません(図表4)。日本不動産研究所が公表する「不動産投資家調査®」においても、不動産投資家が積極的な物件取得意欲を有していることが確認されます。このように、潤沢な

図表3: 名目雇用者報酬



出所: 内閣府「国民経済計算(2025年7-9月期・2次速報)」

図表4: 不動産業向け貸出残高および住宅ローン貸出残高の伸び



注: 国内銀行の銀行勘定および信用金庫の銀行勘定の計。
出所: 日本銀行「貸出先別貸出金」

投融资資金が不動産市場に流入する状況が不動産市況を下支えています。また日本銀行は、今後も政策金利の引き上げ等によって金融緩和の度合いを調整していく方針ですが、その方針を明確に説明していることもあり、金融政策が不動産市況の悪化の引き金になるとの懸念は広がっていません。

経済面でのリスク要因

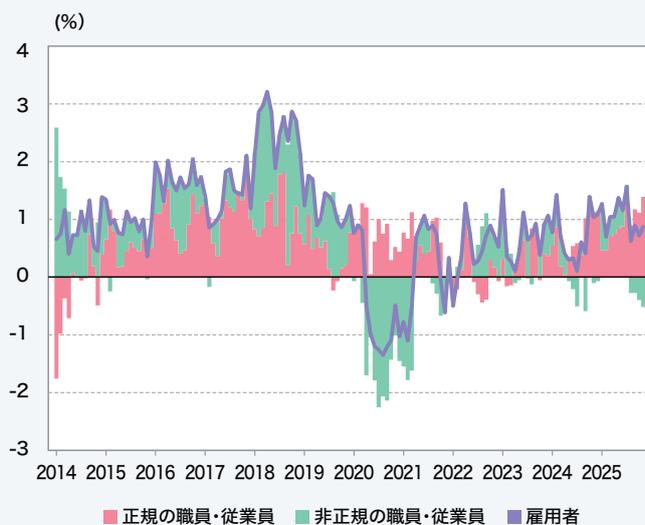
いささか気がかりな状況として、雇用情勢に関する変化の兆しが挙げられます。コロナ禍の一時期を除いて、非正規の雇用者はほぼ一貫して雇用者数の増加に寄与してきました。ところが、足下では非正規の雇用者数が減少に転じたようにも見受けられます(図表5)。これまでの雇用者数の増加は女性や高齢者の労働参加に拠るところが大きく、これらの層の人々の多くが非正規雇用として職を得たものと考えられます。直近の非正規の雇用者数の減少は、これらの層からの労働供給が頭打ちになっていることを示唆しているのかもしれませんが。

これまでの女性の就業者数の増加は、夫婦の共働き化による家計の所得の底上げを通じて、住宅に対する家計の支出を下支えてきました。もし今後、共働き世帯数の増加が見込めないということになれば、家計の所得をさらに増加させるには、1人当たりの賃金が一層上昇する、あるいは非正規雇用から正規雇用への切り替えが進むなど、雇用の質の向上が求められることとなります。今後も雇用の質の向上が着実に進むのであれば、住宅の実需を巡る状況は引き続き底堅いといえるでしょうし、逆にその進捗が思わしくないようであれば、いずれ住宅の価格および賃料の上昇の向かい風ともなりかねません。

また、建築費の高騰を悩んでいるのは不動産業だけではありません。業種業態にかかわらず、企業各社は多かれ少なかれ設備や建物の調達コストの上昇に直面しています。仮にこの状況が企業の業容拡大意欲を挫く原因となれば、事業用不動産に対する床需要にもその悪影響が波及する可能性があります。

金融面のリスクとしては、長期金利の動向に目配りしたいところです。2025年10月に発足した高市政権は拡張的な財政政策を指向しているものと目されており、2026年1月には長期金利(10年国債金利)が27年ぶりに2.3%を突破しました。30年国債や40年国債の利回りも過去最高水準に至っています。本稿執筆時点では衆議院選挙の情勢

図表5:雇用者数の増加(前年同月比)と雇用形態別の寄与



注: 役員を除く雇用者。
出所: 総務省「労働力調査」

が不透明ですが、もし与党が勝利することになれば、高市政権はますます拡張的な財政政策に傾斜する、という連想が債券市場で生じやすくなることでしょう。万が一にも国債金利の上昇に歯止めがかからないような事態におちいれば、投資用不動産が低い利回りで売買される状況は徐々に正当化されづらくなります。政府にはぜひ、財政再建の意思と能力を債券市場に疑われないことがないよう、穏当な財政政策を堅持するよう期待したいところです。

総括: 2026年の不動産市場の見通し

2025年の不動産市場は堅調に推移しました。賃料や価格が上昇したものの、それは不動産に対する実需に裏打ちされたものであり、持続可能性に欠くような市況の過熱が生じているわけではありません。建築費高騰を背景とした新規供給の減退は不動産の需給バランスを引き締める方向に作用すると期待されますし、先行きの不動産市況を取り巻く経済環境の見通しもおおむね良好です。したがって、2026年も不動産の価格や賃料の上昇が継続することでしょう。そのなかで「既存建物の活用」は、今年の本不動産市場を語る上での重要なキーワードとなりそうです。マクロ経済面でのリスク要因としては、雇用情勢の局面変化や資本財・建設財の価格高騰を遠因とする不動産需要の減退のほか、財政再建への懸念を悪材料とした金融環境の変化などが意識されます。



法律 相談

Vol.119

管理組合の工作物責任

Q uestion

マンションの2階の1部屋を所有し、居住しています。先日、共用部分である外壁コンクリート躯体部分および床下スラブ部分などに亀裂が生じて漏水事故が発生しました。そのため家具が水浸しになって使えなくなり、天井の亀裂を補修し、クロスも張り替えなければならなくなりました。管理組合に工作物責任による損害賠償を請求することができるのでしょうか。

302号室のバルコニーに面した北側外壁のコンクリート躯体部分に隙間、亀裂が生じ、平成25年10月～平成27年3月にかけて、4回にわたって漏水事故が発生。天井の亀裂および天井クロスの剥がれの補修が必要になった。



A nswer

管理組合に工作物責任による損害賠償を請求することができます。管理組合は共用部分の占有者であり、工作物の設置また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、その損害を賠償する責任を負うからです。

工作物責任

民法には、『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』と定められています(民法717条1項本文)。この条項による責任が工作物責任です。

マンションの躯体や配管などの共用部分の設置または保存に瑕疵があつて、それによってマンションの専有部分に損害が生じた場合に管理組合が工作物責任を負うかどうかについては、これまで考え方が分かれていましたが、このたび最高裁から、管理組合の責任を認める判決が出されました(最判令和8.1.22最高裁ウェブサイト)。

最判令和8.1.22

1. 事案の概要

- (1) Y管理組合は、東京都練馬区に所在する1棟の区分所有建物(平成2年5月新築、総戸数27戸。本件区分所有建物)の区分所有者の団体である。Xは、本件区分所有建物の専有部分である203号室の共有者である。
- (2) Y管理組合の規約には、共用部分の管理については、Y管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする旨の定め(区分所有法20条)、Y管理組合は、Y管理組合が管理する共用部分の保全および保守ならびに修繕を行う旨の定め(同法31条)がある。
- (3) 本件区分所有建物においては、平成25年10月から平成27年3月

にかけて、4回にわたって、外壁コンクリート躯体部分および床下スラブ部分(本件外壁部分等)の亀裂等により、203号室への漏水事故が発生した。この亀裂等は、工作物の設置または保存の瑕疵にあたり、また亀裂等が生じた本件外壁部分等は、本件区分所有建物の共用部分にあたる。

(4) XはY管理組合に対して、工作物責任に基づいて損害賠償を求めて、訴えを提起した。

東京高裁(原審)は、管理組合は、本件外壁部分等について、民法717条1項本文にいう占有者にあたらないとして、XのY管理組合に対する損害賠償請求を棄却した。

(5) これに対してXが上告した。最高裁(上告審)は、原審の判断を覆して管理組合が占有者にあると判断し、工作物責任を認めた。

2. 裁判所の判断

『民法717条1項本文の趣旨は、工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって損害が生じた場合、このように通常有すべき安全性を欠く状態にある工作物を支配管理して損害の発生を防止すべき地位にある者に損

害賠償責任を負わせることにありと解される。

区分所有法によると、区分所有者は、全員で、区分所有建物等の管理を行うための団体を構成し(3条前段)、区分所有建物の共用部分の管理に関する事項は集会の決議で決するとされている(18条1項)。これら区分所有法の規定に照らすと、区分所有建物の共用部分については、基本的に、区分所有者の団体がこれを支配管理して通常有すべき安全性を確保していくことが予定されているものというべきである(このことは、区分所有法25条及び26条に管理者の選任及び権限等についての定めがあるからといって、左右されるものではない)。そうすると、区分所有者の団体は、特段の事情がない限り、区分所有建物の共用部分を支配管理してその設置又は保存の瑕疵による損害の発生を防止すべき地位にあることができる。

また、区分所有者の団体は、区分所有者からその持分に応じて共用部分の管理のための費用を徴収しているのが通例であるところ(区分所有法19条参照)、共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって損害が

生じた場合には、区分所有者の団体の財産からその賠償をすることが、区分所有者の通常の意味に沿い、損害を被った者の保護にも資するものといえる。

以上によれば、区分所有者の団体は、特段の事情がない限り、区分所有建物の共用部分について、民法717条1項本文にいう「占有者」に当たるといふべきである』。

まとめ

宅建業者は、マンションの売買や賃貸借の仲介を行って、購入者や賃借人の生活をサポートするのがその役割です。契約上の責任としては、売買契約や賃貸借契約の締結がなされれば、役割を果たし終えたこととなりますが、購入者や賃借人が想定どおりマンションでの暮らしを営んでいるかどうかにも、関心をもたなければなりません。今般公表されたケースは、マンションで起こった事故について、管理組合に責任を問えるかどうかという重要なテーマに関する最高裁の判断であって、宅建業者のみなさまも、十分に理解しておく必要があります。

今回のポイント

- 土地の工作物の設置また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。この責任が工作物責任である。
- 占有者の工作物責任は、工作物の設置または保存について、通常有すべき安全性を欠く状態にある工作物を支配管理して、損害の発生を防止すべき地位にある者に損害賠償責任を負わせるものである。
- マンションの管理組合が工作物責任を負うかどうかは、これまで考え方が分かれてかれていたが、今般最高裁において、管理組合について、占有者の工作物責任における占有者にあたり、共用部分の設置または保存の瑕疵によって専有部分に損害を生じさせた場合には、管理組合が工作物責任を負うと判断された。

author

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋



第一東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所民事弁護教官、司法試験審査委員、国土交通省「不動産取引からの反社会的勢力の排除のあり方の検討会」座長を歴任。マンション管理士試験委員。著書に『不動産最新判例100』『不動産登記請求訴訟』(日本加除出版)、『民法の解説』『最新区分所有法の解説』(住宅新報出版)など。



相続相談

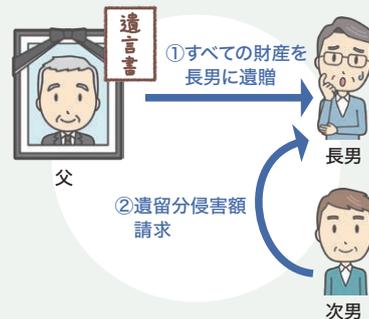
Vol.53

遺留分侵害額請求が行われた場合の課税上の注意点

Question

父が亡くなりました。父は、長男である私にすべての財産を遺贈する旨の遺言書を遺しておりましたが、相続人である次男から、遺留分侵害額請求を行う旨の内容証明郵便が届きました。

これから相続税の申告を行わなければならないので、注意すべき点があれば教えてください。



Answer

遺留分侵害額請求が行われた場合の課税上の注意点は次のとおりとなります。特に、金銭の代わりに土地等を交付した場合、相続税以外に譲渡所得(所得税)の課税が生じますので、ご注意ください。以下で解説します。

1. 遺留分とは (引用:法務省HP)

遺留分とは、兄弟姉妹以外の相続人について、その生活保障を図るなどの観点から、最低限の取り分を確保する制度です。2018年の相続法の改正により、遺留分を侵害された相続人は、被相続人から多額の遺贈または贈与を受けた者に対して、遺留分侵害額に相当する金銭を請求することができるようになりました。遺留分および遺留分侵害額については、算式①の計算式により算定します。

2. 遺贈が遺留分を侵害するものとして遺留分侵害額の支払請求があった場合における相続税の計算 (引用:国税庁HP)

遺贈が遺留分(民法1042条)を侵害するものとして、遺留分侵害額の支払いの請求(民法1046条)が行われた場合において、その金額が確定したときの相続税の計算は、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める課税価格の合計額により行うことになります。

算式①

$$\text{遺留分} = (\text{遺留分を算定するための財産の価額}^{\text{注1}}) \times (\text{2分の1}^{\text{注2}}) \times (\text{遺留分権利者の法定相続分})$$

$$\begin{aligned} \text{遺留分侵害額} = & (\text{遺留分}) - (\text{遺留分権利者の特別受益の額}) - \\ & (\text{遺留分権利者が相続によって得た積極財産の額}) + \\ & (\text{遺留分権利者が相続によって負担する債務の額}) \end{aligned}$$

注1 遺留分を算定するための財産の価額 = (相続時における被相続人の積極財産の額) + (相続人に対する生前贈与の額(原則10年以内)) + (第三者に対する生前贈与の額(原則1年以内)) - (被相続人の債務の額)

注2 直系尊属のみが相続人である場合は3分の1

(1) 金銭の支払いを受ける相続人
(遺留分権利者)

⇒「相続等により取得した現物財産の価額」+「遺留分侵害額に相当する価額」

(2) 金銭を支払う受遺者(遺留分義務者)

⇒「相続等により取得した現物財産の価額」-「遺留分侵害額に相当する価額」

この場合の「遺留分侵害額に相当する価額」は、相続開始の時ににおける時価であることを要しますが(相続税法(以下、相法)22条)、その金額については、代償分割が行われた場合の計算(相続税法基本通達11の2-10)に準じて差し支えないとされています。

この場合、遺留分侵害額の支払いの請求の基因となった遺贈に係る財産が特定され、かつ、その財産の相続開始の時ににおける時価を基として遺留分侵害額が決定されているときの「遺留分侵害額に相当する価額」は、算式②の式により計算します。

3. 金銭の支払いに代えて資産を交付する場合の注意点

遺留分侵害額に相当する金銭の支払いに代えて、資産(遺留分侵害額の支払いの請求の基因となった遺贈により取得した財産を含む)を交付する場合、相続税の計算は前記の算式②と同様となりますが、この資産の交付は、遺留分侵害額に係る金銭債務を履行するための代物弁済に該当してしまうため、金銭債務の履行義務者は、消滅した金銭債務の額に相当する価額で交付した資産を譲渡したのものとして、所得税(譲渡所得)が課税され

算式②

$$\frac{\text{遺留分侵害額の請求に基づき支払うべき金銭の額}}{\text{遺留分侵害額の支払いの請求の基因となった遺贈に係る財産の相続開始の時ににおける価額(相続税評価額)}} \times \frac{\text{遺留分侵害額の支払いの請求の基因となった遺贈に係る財産の遺留分侵害額の決定の基となった相続開始の時ににおける価額(時価)}}{\text{遺留分侵害額の支払いの請求の基因となった遺贈に係る財産の相続開始の時ににおける価額(相続税評価額)}}$$

(注)共同相続人および包括受遺者(遺留分義務者を含む)の全員の協議に基づいて、上記の方法に準じた方法または他の合理的と認められる方法により、その遺留分侵害額に相当する価額を計算して申告する場合は、その申告した額として差し支えない。

ることになります(所得税法33条、所得税基本通達33-1の6)。

なお、「金銭の支払いに代えて交付する資産」には、金銭債務の履行義務者(受遺者)の固有財産だけでなく、遺贈等により取得した財産(=相続財産)も含まれます。例えば、遺留分侵害額に係る金銭債務を履行するための金銭が不足したため、遺贈で取得した土地を交付した場合には、土地を譲渡したものとして所得税(譲渡所得)の課税が生じることにご注意ください。

4. 相続税の申告書の提出期限までに遺留分侵害額が確定していない場合の申告等

遺留分侵害額の支払いの請求が行われた場合で、当事者間においてその請求に争いがあり、その額が未確定の場合には、遺留分侵害額の支払いの請求が行われていないものとして、相続税の課税価格を計算し、申告・納税をすることになります。

その後、支払うべき遺留分侵害額が確定した場合には、これにより相続税額が納め過ぎとなった場合は、その事由が生じたことを知った日の翌日から4月以内に税務署長に対し更正の請求(相法 32①三)、新たに期限内申告書を提出すべき要件に該当することとなったまたは相続税額に不足が

生じた場合には、期限後申告書または修正申告書を提出することができます(相法30①、31①)。

(注)上記の期限後申告書または修正申告書を提出する場合は、その申告書の提出日までに、相続税額を納付する必要があります(国税通則法35②一)。

5. まとめ

遺留分侵害額請求は、被相続人の財産から最低限の取り分を確保するために必要な制度ですが、相続税以外に所得税(譲渡所得)の課税リスクが生じ得るなど、手続きが複雑です。

したがって、このようなリスクを回避するためには、遺言書を書く前に、専門家に相談し、遺留分を侵害しないような対策を講じることをおすすめします。

author



税理士法人チェスター 東京本店審査部 部長 税理士

飯田 隆一

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



賃貸相談

Vol.66

賃貸人が承諾した転借人がいる場合の 転貸人の債務不履行

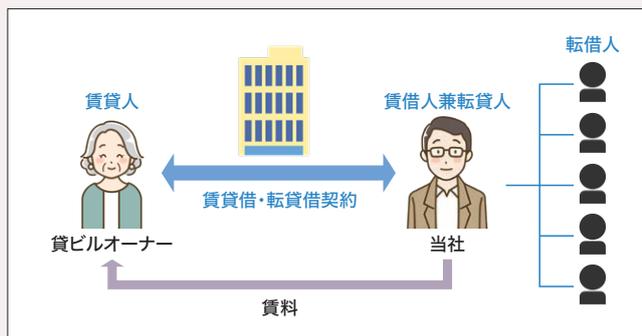
Q uestion

当社は、貸ビルのオーナーから依頼を受け、当社が賃借人となり、当社が転貸人となって貸ビルの入居希望者と転貸借契約を締結することとし、オーナーは包括的に当社の転貸を承諾するという形で、賃貸借契約と転貸借契約を締結し、約30年間にわたり、オーナーに対しては当社から毎月約定の賃料を支払ってまいりました。

しかし、最近、隣接地域に立て続けに新たな貸しビルが建設され、当社の転貸物件は空室があまりに増え、当社としても、これ以上の経営は困難であると判断せざるを得ない状況です。そこで、オーナーと当社との建物賃貸借期間が満了するのを潮時として、賃借人である当社の側からオーナーに対して更新拒絶の通知をし、賃貸借契約を終了させようと考えております。

オーナーがそれを受け入れる場合、転貸借契約はオーナーが転借人に明渡し請求をした時点で、転貸借の履行は不可能になるのですから、親亀がこければ子亀もこけるのとえのとおり、転貸借が終了するのではないかと考えております。

転借人が退去することにより、本件建物を建て替える等して賃貸経営のリセットを考えております。この場合には転貸借の終了は有効と考えてよいでしょうか。



A nswer

賃貸人が承諾した転借人がいる場合に、賃借人の賃料不払いを理由に賃貸借契約を解除した場合には、転借人が賃借人兼転貸人に転借料をきちんと支払っていても、賃貸人が転借人に対して明渡し請求をすることにより、転貸借契約は終了することになります。

ただし、判例は、本件のようないわゆるサブリースのような場合においては、賃貸人は信義則上、本件賃貸借の終了をもって転借人に対抗することはできず、転借人は本件再転貸借に基づく使用収益を継続することができる、と判断されています。以下で詳しくみていきましょう。

転貸借契約がある場合の 法律関係

今回のケースのように、賃借人が、

賃貸人に転貸借についての承諾を求め、賃貸人の承諾を得たうえで、転貸借契約が締結されることがあります。転貸借は、賃借人が賃貸借契約に基

づき有する賃借権を基礎としてなされるものですから、賃貸借が終了すれば、転貸借もその基礎を失って終了するのか、ということが問題となります。

(1) 賃貸借が賃借人の賃料不払いを理由として解除される場合

最高裁は、賃貸借が賃借人の債務不履行を理由とする解除により終了した場合、賃貸人の承諾のある転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求したときに、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了すると判示しています(最判平成9年2月25日)。

要するに、賃貸借をいわゆる親亀、転貸借を子亀とみると、親亀がこければ子亀もこけるのが本来のように見えますが、賃貸借が債務不履行によって終了したとしても、当然に転貸借が同時に終了するのではなく、賃貸人が転借人に対して、賃貸借の終了を理由に明渡し請求をした時点で転貸借は履行不能となるため、これにより終了するとしているのです。なお、最高裁は、土地の賃貸借の事例についてはありますが、「賃貸借契約において、適法な転貸借関係が存在する場合に、賃貸人が賃料不払いを理由に契約を解除するには、特段の事情のない限り、転借人に通知等をして賃料の代払いの機会を与えなければな

らないものではない」(最判平成6年7月18日)と判示しています。

2020年4月1日から施行された改正民法の制定過程において、賃貸人が承諾した転貸借が存在する場合に、賃借人兼転貸人の債務不履行を理由に解除するには転借人に通知をして代払いの機会を与える必要があるかという議論がされましたが、結果として、このような規定は改正民法には盛り込まれませんでした。したがって、賃借人の債務不履行を理由に賃貸人が転貸承諾をした賃貸借を解除し、転借人に明渡しを請求することは可能と考えられます。

(2) 賃貸借が、賃借人の更新拒絶等を理由に終了する場合

本件のように、賃借人の債務不履行を理由とする解除ではなく、賃借人側からの更新拒絶による契約終了については、最高裁は、ビルの賃貸・管理を業とする会社を賃借人とする事業用ビル一棟の賃貸借契約が、賃借人の更新拒絶により終了した場合において、賃貸人が、賃借人にその知識、経験等を活用してビルを第三者に転貸し収益を上げさせることによって、自らも各室を個別に賃貸することに伴わずらわしさを免れるとともに、賃借人から安定的に賃料収入を得ることを目的として賃貸借契約を締結

し、賃借人が第三者に転貸することを賃貸借契約締結の当初から承諾していたものであり、かつ、当該ビルの貸室の転借人および再転借人が、右目的の下に賃貸借契約が締結され転貸および再転貸の承諾がなされることを前提として、転貸借契約および再転貸借契約を締結し、再転借人が現にその貸室を占有しているなどの事実関係があるときは(筆者註:すなわち、いわゆるサブリース契約が組まれたような場合においては)、本件再転貸借は、本件賃貸借の存在を前提とするものであるが、本件賃貸借に際し予定され、前記のような趣旨、目的を達成するために行われたものであって、賃貸人は本件再転貸借を承諾したにとどまらず、本件再転貸借の締結^{かこう}に加功し、転借人による本件転貸部分の占有の原因を作出したものであるから、「賃借人が更新拒絶の通知をして本件賃貸借が期間満了により終了しても、賃貸人は信義則上、本件賃貸借の終了をもって転借人に対抗することはできず、転借人は本件再転貸借に基づく使用収益を継続することができる」との判断を示しています(最判平成14年3月28日(民集56巻3号662頁))。

今回のポイント

- 賃貸借が賃借人の債務不履行を理由とする解除により終了した場合、賃貸人の承諾のある転貸借は、原則として、賃貸人が転借人に対して目的物の返還を請求したときに、転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了する。
- サブリースのような場合には、賃貸人と賃借人が賃貸借契約を合意解除したり、賃借人の側が更新拒絶の通知をして賃貸借が期間満了により終了しても、賃貸人は信義則上、本件賃貸借の終了をもって転借人に対抗することはできない。

author

江口・海谷・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫



東京弁護士会所属。最高裁判所司法研修所弁護士教官室所付、不動産流通促進協議会講師、東京商工会議所講師等を歴任。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。著書に『不動産賃貸管理業のコンプライアンス』『大改正借地借家法Q&A』(ともに にじゅういち出版)など多数。



労務相談

Vol.46

会社のSNS対策とモニタリング

Q uestion

休憩中に撮影した職場の写真を、従業員がSNS上に投稿しているのを見つけました。写真には、PC上の個人情報映っています。写真の削除を求めることに問題はありますか。

A nswer

休憩中の私的な投稿であるとはいえ、会社には施設管理権があることから、所有する施設内の写真の削除を求めることには合理性があると考えられます。

また、労働契約には、従業員が企業秩序を順守する義務を負うことも包括的に含まれます。会社の社会的評価を下げるような投稿は、企業秩序を損なうことから、就業規則に基づく懲戒処分の検討の余地があります。

会社の施設管理権

判例によれば、会社はその事業の円滑な運営のために企業秩序を守り、維持する権限を持っています。そこには、人的要素だけではなく、所有する施設や所有物の管理権も含まれます。このため、会社の制服を着用したまま撮影することや、職場内を背景にして撮影することを禁止することは可能であると考えられます。

お客様が映り込むことや営業上の秘密が漏れてしまうリスクがあることから、職場内での撮影を禁止することには合理的理由があるものといえます。

SNSの私的利用を制限できる場合

従業員個人の就業時間外のSNS投稿は、個人の思想・心情や表現の自由の領域に属する問題であり、会社として規制を行うにあたっては、慎重に検討する必要があります。従業員が就業時間外にSNSの投稿をすることや、その投稿を見ること自体を規律違反として懲戒処分の対象にするこ

とは、会社の懲戒権の濫用であり、適切ではありません。

一方で、従業員は、労働契約に包括して企業秩序を順守すべき義務を負うとされています。したがって、職場外で行われた業務遂行に関係ない行為であっても、企業秩序を損なう場合や企業の社会的評価の低下につながる場合には、制限することができます。あくまでも会社の社会的評価・信用に及ぼす影響の程度が重大な場合に、「従業員のプライバシーの尊重」に優先して懲戒処分が認められることになります。

たとえば、就業時間外に社宅において、会社を誹謗中傷するビラを配布した行為を理由とするけん責処分が有効とされた判例があります（関西電力事件最一小判 昭58.9.8）。判断の理由は、従業員の会社に対する不信感を醸成し、企業秩序を乱すおそれがあるものであることが認められたからです。

SNSに対する従業員教育の重要性

SNSは、誰でも気軽に文章・写真・動画を投稿することができ、情報の拡

散力が高いツールです。不適切な投稿があった場合は、削除しても、一度拡散したものや悪いイメージはすぐには元に戻りません。そのような投稿を未然に防止するため、従業員教育を行うことはとても重要な対策です。

具体的な対策としては、以下の方法が考えられます。

- ①入社時に概要を説明して誓約書にサインをもらう
 - ②入社時教育を行う
 - ③在職中の従業員への教育を行う
- 定期的にSNSに関して注意喚起することはもとより、会社の理念や考え方を伝えることで、会社の評判を落とすたくないという思いを持ってもらうことも大切です。

懲戒処分する根拠としての就業規則への記載

不適切な投稿を未然に防ぐため、従業員教育を行うことの大切さをお伝えしましたが、故意に評判を落とすような投稿があった場合や、悪質な投稿があった場合には、会社として懲戒処分を検討することになります。従業員に周知した就業規則の懲戒処分事由に該当すれば、処分の対象です。

具体的には、故意・重過失により会社の信用を損なわせることや、損害を与えるような言動をしてはならないなどの、服務規律違反を理由とした懲戒処分を科すことが検討されます。あるいはSNS利用規定を作成し、これに反する行為を行った場合に処分の対象とする場合もあります。

モニタリングの必要性

従業員への教育や規定整備といった予防策だけでは、リスクの完全な

排除はできません。また、SNSや社内システム上で問題が発生した場合、対応が遅れるほど会社の信用や情報資産への影響が大きくなります。そこで、リスクを最小化するため、問題を早期に把握し、迅速に対応することができるモニタリング体制の構築が必要です。

貸与したパソコンやスマートフォンのモニタリングの是非

顧客情報を他社に流出させている疑いのある従業員のパソコンをモニタリングすることは可能でしょうか。先ほどお話ししたとおり、会社が貸与するパソコンには、会社の施設管理権が及びます。したがって、業務上の必要性が高い場合には、従業員のプライバシーよりも情報保護を優先し、貸与パソコン等をモニタリングすることは認められると思われます。

会社で貸与したパソコンで、私的なやり取りをするということは、従業員がプライバシーを放棄しているという見方もできます。ただし、業務上の必要性もないのに、無断で従業員のパソコンをモニタリングすることは、権利濫用とみなされるリスクがあります(図表)。

たとえば、会社で貸与した携帯電話のナビシステムにより、労務提供のない時間帯にまで居場所確認を行うことは、労働者のプライバシーを侵害する不法行為であるとされた裁判例があります(東起業事件・東京地平24.5.31)。



過度な監視は、従業員に「会社から信用されていない」という不信感を与え、モチベーション低下につながる恐れもあります。

従業員への事前周知

従業員との紛争回避や個人情報の利用目的の特定という観点から、以下の3点を事前に周知しておくことが望ましいといえます。

- ①貸与パソコン・スマートフォンの私的利用の禁止
- ②業務上の必要性があるときは、貸与端末のデータを調査・モニタリングすること
- ③会社に関する情報(映像含む)を無断で活用しないこと

author

社会保険労務士法人
大野事務所

木村 彩
(特定社会保険労務士)



前職ではアウトソーシング会社に所属し、工場や店舗に直接出向いて労務管理の効率化を検討していた。その際、労働法や社会保険制度への理解の必要性を感じ、大野事務所に入所。時代にあった『働きやすい職場づくり』を目指して考える毎日である。



不動産 トラブル

事例と対処法

事例から対処法と防止法を探る

Vol.38

所有者が個人である建築基準法の道路についての留意点

宅建業者が重要事項説明書を作成する際、「敷地と道路との関係」欄に、公道か私道かをチェックする欄が設けられている場合がありますが、公道か私道かの区分は、「建築基準法の道路か否か」「行政が維持管理をしているか否か」「所有者が行政か否か」等の何で決まるのかといった疑問を持たれている方もいるかと思えます。

そこで、今回は、建築基準法の道路である「公」の性格と、所有者が個人である「私」の性格を併せ持つ位置指定道路のトラブル事例に関しての対処法を考察します。

公道・私道の定義は、法律で明確に定義されているわけではないため、たとえば、全日本不動産協会では重要事項説明書（売買編）解説書138ページで「登記簿上の所有者欄に、国・地方公共団体が記載されている場合は公道、私人が記載されている場合には私道として、説明してください」としています。

国土交通省の「宅地建物取引業法の解釈と運用の考え方について」に添付されている別添3の重要事項説明書には、「敷地と道路との関係」欄に、公道・私道の記載欄はありません。

しかし、売買対象の不動産が接道している建築基準法上の道路の所有者が、個人か否かは、重要なことであり、個人所有の場合のトラブルも生じていますので、以下で説明いたします。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉位置指定道路の個人所有者が、道路に簡易ゲートを置いたり、近隣住民の通行ができなくなるような工事施工を予定したりする行為に対し、近隣住民が妨害行為の排除を求め提訴し、控訴を経て、最終的に最高裁判所まで争われた事例。

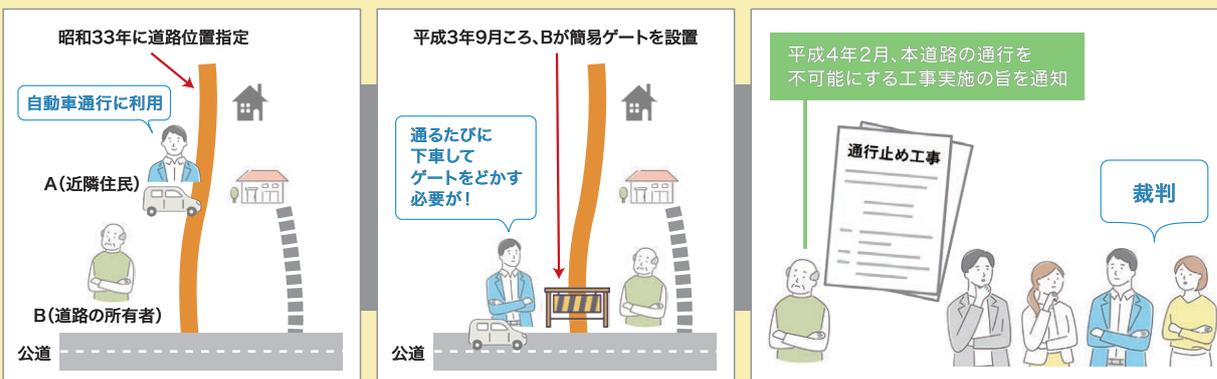
(最高裁判所 平成9年12月18日判決 最高裁判所ホームページ)

事案の概要

昭和33年に市から道路位置指定を受けた個人所有の道路は、指定以後30年にわたり、近隣住民の徒歩および自動車による通行に利用されていた。近隣住民Aも、公道に通じる他の道路が階段状であり、自動車の通行ができないため、本道路を自動車通行に利用していた。

平成3年9月ごろ、同道路の所有者Bは、Aを含む近隣住民の自動車通行をやめさせる目的で、道路に簡易ゲートを設置したため、Aらは自動車通行のたびに、下車して同ゲートをどかさす必要が生じた。

さらに、平成4年2月、Bは、Aが所属する自治会に、本道路の通行を不可能にする工事を施工する旨通知したため、裁判となった。



裁判所の判示

近隣住民Aの請求を認容

裁判所は、次のように判示し、近隣住民Aの請求を認容しました。

道路位置指定を受けている道路を公衆が通行することができるのは、本来は道路位置指定に伴う反射的利益にすぎず、その通行が妨害された者であっても、道路敷地所有者に対する妨害排除等の請求権を有しないのが原則であるが、道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、または妨害されるおそれがあるときは、敷地所有者が通行を受忍することによって、通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情のない限り、敷地所有者に対して妨害行為の排除および将来の妨害行為の禁止を求める権利(人格権的権利)を有するものというべきである。

Aは、道路位置指定を受けた本件土地を長年にわたり自動車で通行してきたもので、自動車の通行が可能な公道に通じる道路は外に存在しないのであるから、本件土地を自動車で通行することについて、日常生活上不可欠の利益を有しているといえることができる。また、本件土地の所有者Bには、BがAらの通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情があるということとはできず、特段の事情に係る主張立証もない。したがって、Aは、Bに対して、本件土地についての通行妨害行為の排除および将来の通行妨害行為の禁止を求めることができるというべきである。

まとめ

最高裁判所の判決をまとめると、ほぼ次のようになるかと思えます。

- ①個人所有の位置指定道路の近隣住民は、原則、道路所有者の通行妨害に対する妨害排除請求権を有しない。
- ②一方、通行に日常生活上不可欠の利益を有する近隣住民は、人格権的権利を有する。
- ③そのため、近隣住民の通行により、道路所有者に近隣住民の通行利益を上回る損害等が生じないのであれば、人格権的権利により、近隣住民は道路所有者の妨害を排除できる。

「日常生活上の不可欠の利益」という考え方は、平成12年1月27日の最高裁判所における、個人所有の建築基準法第42条2項道路における近隣土地所有者の自動車通行に関する裁判においても判断の基準とされ、自動車通行は認められないとする判決が下さ

れています。

しかし、何が「日常生活上の不可欠の利益」にあたるかは、法律等で明記されているわけではなく、裁判においては、事案判断(ケースバイケース)になるかと思えます。

そのため、自動車での通行が可能なのは、道路所有者との書面による合意書等がない限り、判断できかねます。

したがって、接道している道路が建築基準法の個人所有の道路である不動産を取り扱う場合、自ら売主、または、媒介業者となる宅建業者は、重要事項説明書に、道路所有者との間に道路利用に関する書面等がある場合はそ

の内容を記載し、ない場合は、「同道路は個人所有のため、自動車等の通行や掘削・埋設に関し、道路所有者の承諾等が必要となる場合がある」旨を記載しておくことが必須といえるでしょう。公道・私道の区分がある場合、「私道」にチェックを入れておくことも、買主に対し、道路は個人所有であり、利用に制限がある可能性を認識させる効果があるといえるでしょう。

なお、不動産適正取引推進機構の「RETIO判例検索システム」では、多くの通行に関する紛争の裁判例を閲覧できますので、参考になるかと思えます。

author

一般財団法人不動産適正取引推進機構
客員研究員

室岡 彰

一般財団法人不動産適正取引推進機構(RETIO)は、「不動産取引に関する紛争の未然防止と迅速な解決の推進」を目的に、1984(昭和59)年財団法人として設立。不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、これらの成果を機関誌『RETIO』やホームページなどによって情報提供している。HP: <https://www.retio.or.jp/>



物件調査の ノウハウ

Vol.78

現地照合調査で大幅な敷地後退義務が発覚！

こんな事件がありました。

不動産実務においては、「法務局や管轄の役所が交付した書類だから、無条件で信用できる」と、誰もが考えてしまうかもしれません。しかし、「道路境界確定図の書類を現地照合したところ、道路との境に設置されているブロック塀の所在位置が大きく道路側に出ており、現在の所有権として使用している敷地部分は、実際には、約40cmも大幅に敷地後退をしなければならぬこと」がわかったという契約不適合事例があります。仲介業者が、このような情報を重要事項説明しなかった売買では、説明義務違反を問われることになります(ポイント参照)。

法務局の交付書類の現地照合調査とは！

「地図」は、「登記所備付地図がある場合には、右地図と現地の状況を方位や道路、隣地との位置関係等から照合して土地の特定を行うのが通

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑮

現地照合調査が必要な 添付書類について！

不動産売買契約締結が間近になり、入手した書類を現地照合すると、契約不適合の事実が判明する場合があります。この不動産の「現地照合調査の方法や業務範囲」は、ガイドラインもなく、あいまいなままです。本章では、この「現地照合調査業務」について述べたいと思います。

常の調査方法と考えられる」(平成9年7月15日最高裁)ため、現地照合は必須業務です。

「**確定地積測量図**」は、現況と相違している場合は、「現況の土地には契約不適合あり」となるため、現地照合は必須業務です。

「**登記所建物図面**」は、建物外壁からの実測値などを基に作成された図面のため、現況と相違している場合は、増築や改築の可能性が高く、現地照合は必須業務です。

「**登記事項証明書**」は、「公正証書原本の写し」として、「登記された事実を証明する書類」のため、「これを信用して取引することに、取引当事者に過失がない」とされています。

現況検査を経ていない役所交付書類とは！

役所交付の書類には、大きく分類すると、「許可申請の際の添付書類」や「届出の際の添付書類」があります。

「現況の許認可の審査を経ていない書類」や「申請人が記述した届出書類」は、現況と書類とが照合一致しているという確証はありません。現地照

合をして相違を発見したときに間違っているのは、「物件側か書類側か」は不明のため、現地照合は必須業務とはなりません。

現況検査を経た役所交付書類の現地照合とは！

現況の審査、検査の合格証を取得した土地、建物の位置、形状等については、現況と照合一致していることが前提のため、現地照合は必須業務です。

たとえば、「建物の検査済み証付き建物配置図、設計図」「工事完了検査済み開発計画図面」「区画整理換地処分後の換地図」等が該当します。ここでのポイントは、「敷地図面に座標値が掲載されていない時期のもの」は、現況と相違していることが多いため、現地照合の調査は参考程度にとどまります。

役所交付の法規制の証明情報書類がある！

法規制の証明情報としては、「都市計画街路証明書」「計画街路計画図」「市街化区域証明書」「公有地拡大推

進法に基づく行政が買取をしない旨の通知書」「国土利用計画法に基づく土地売買届出書」「農地転用受理通知書」「緑化確約書」などがあります。

これらの書類は、現地照合をするまでもなく、法規制の状況について、書面で重要事項説明をするために必要な添付書類です。

電気・ガス・給排水施設の埋設図面の現地照合とは！

電気、ガス、水道、排水施設の埋設図面は、工事の申請人の設計図面が管轄部署に保管されており、交付図面には、「現況と相違している場合があるため、現地の施設を必ず確認してください」と注釈を付加されます。

しかし、宅建業者は、目視で現地調査をしているため、水道局の量水器、止水栓、ガス埋設位置を示すポール、汚水公設^{ます}樹、雨水樹などの所在を確認できた場合、現地照合は必須業務です。

たとえば、「下水道埋設図面には公設樹の所在位置が記載されているのに、現地では、公設樹を目視で確認することができない」という場合、下水道維持管理担当課に、「実際はどういう状況になっているか」と、照会をして、「調査結果を重要事項説明すること」が大切です。

宅建業法に定める「敷地と道路の関係調査」とは！

宅建業法施行令第3条に定める

「敷地と道路との関係」(建築基準法第43条)は、「現況において、建築物の敷地が道路に接していること」を求める法令であるため、「敷地と道路の関係」は、重要事項説明書書式の必須項目としています。しかもこの法令は、現況において、再建築をする際に、条件を満たしていることが必須要件であるため、事実上、「現地調査を義務付け」ています。このため、敷地

や道路に関する図面が、一切、発見できない場合においても、現地調査は必須業務となります。

以上のことから、「現地照合調査」が必要な書類とは、「地図」「境界確定済みの敷地や道路の地積測量図」「登記建物図面」「検査済みの設計図書類」「工事完了検査済みの開発計画図面」などの物件情報が確定した書類が、その主な書類と考えられます。

ポイント

写真の物件は、「敷地と道路の関係」で道路境界線が確定しており、現地照合調査をすると、写真のように、約40cmも敷地後退した境界線が道路境界となるため、再建築の際、道路内に所在することとなったブロック塀や玄関シャッター等を撤去する必要が生じています。



赤い点線が道路境界線になります。

author

不動産コンサルタント
津村 重行

三井のリハウス勤務を経て有限会社津村事務所設立。2001年有限会社エスクローツムラに社名変更。消費者保護を目的とした不動産売買取引の物件調査を主な事業とし、不動産取引におけるトラブルリスク回避を目的に、宅建業法のグレーゾーン解消のための開発文書の発表を行い、研修セミナーや執筆活動等により普及活動を行う。著書に『不動産物件調査入門 実務編』『不動産物件調査入門 取引直前編』(ともに住宅新報出版)など。



Initiate Member

新入会員名簿

令和8年度4万社達成を目指します!

[令和8年1月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	北斗市	有限会社 旦尾商事
	芦別市	伊藤貴不動産
	札幌市	SGC 株式会社
	札幌市	株式会社 セバルティ
	札幌市	株式会社 タクマ企画
	札幌市	株式会社 翔樹
	北見市	株式会社 なかむらハウジング
	札幌市	HALIKO 株式会社
	札幌市	ラボグループ 株式会社
岩手県	北上市	株式会社 インベストエイト
	花巻市	株式会社 リロット
宮城県	仙台市	不動産乃まるふく 株式会社
	仙台市	株式会社 レッドキャリア
	仙台市	株式会社 What 's up
福島県	郡山市	有限会社 斎建工業
	郡山市	増子宅建
栃木県	宇都宮市	株式会社 MDK総研
	小山市	株式会社 One-Five
埼玉県	志木市	エムズエイ 株式会社
	川口市	株式会社 祥鳳
	さいたま市	株式会社 PLUS ONE
	所沢市	有限会社 吉野建設
	川口市	株式会社 ランドリバー
	草加市	R-EP 株式会社
千葉県	八千代市	エフネクスト 株式会社
東京都	新宿区	アーバントリニティ 株式会社
	江東区	合同会社 AKAGI&company
	新宿区	株式会社 ALLIES
	品川区	株式会社 Alluvia
	渋谷区	IETTO 株式会社
	渋谷区	株式会社 Inspire Estate
	立川市	株式会社 Woods House
	港区	AO 株式会社
	港区	株式会社 エージェントジャパンホールディングス
	あきる野市	株式会社 エコルホーム
	中央区	nts 株式会社
	江東区	エム・ウェルスクリエーション 株式会社
	日野市	Mmaison 株式会社
	渋谷区	オーシャンズ 株式会社
	新宿区	ガーベラリアルエステート 株式会社
	足立区	合同会社 カザマプロバティ
	町田市	勝澤企画
	世田谷区	合同会社 栗原
	八王子市	KTエステート 株式会社
	新宿区	国臻 株式会社
	渋谷区	株式会社 さくらエステート
	多摩市	桜リアルティ 株式会社
	江戸川区	Sun&Koa Realty 株式会社
	新宿区	サンブライトキャピタル 株式会社
	中野区	株式会社 JC
	千代田区	株式会社 JIP
	杉並区	しまなみ不動産 株式会社
	台東区	株式会社 ソウユウ

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	足立区	株式会社 ソライ東京
	世田谷区	TRKパートナーズ 合同会社
	中央区	TM Asset Management 株式会社
	板橋区	株式会社 TMセンチュリー
	北区	ティエリス 株式会社
	台東区	藤仁エステート 株式会社
	豊島区	としまFP事務所 株式会社
	文京区	株式会社 日栄サービス
	千代田区	日本セイフティー 株式会社
	世田谷区	株式会社 NEOホームズ
	葛飾区	猫とおじさんかざはら不動産 合同会社
	北区	株式会社 ノスレッジ
	清瀬市	株式会社 ハウジングアーキテクト
	世田谷区	ハリュープラス 株式会社
	品川区	Vivalapartner 株式会社
	港区	株式会社 ブス
	武蔵野市	合同会社 FutureEstate
	文京区	合同会社 PropertyX
	豊島区	株式会社 フロンティアアセット
	港区	株式会社 HEREN
	港区	株式会社 マットウエステート
	台東区	三元中央商貿 合同会社
	千代田区	未来リアルティ 株式会社
	八王子市	明基地所 株式会社
	板橋区	株式会社 ヤスタモデルルーム
	新宿区	株式会社 ユアパートナー
	墨田区	リアルスター 株式会社
	港区	株式会社 RENOSY DESIGN&BUILD
	中野区	株式会社 LiberoM
	世田谷区	株式会社 Ring
	渋谷区	ロコ・スペース 有限会社
	世田谷区	株式会社 Y&Dアセットマネジメント
神奈川県	横浜市	株式会社 I connect
	足柄上郡	株式会社 一世
	茅ヶ崎市	株式会社 DEAR HOME
三浦郡	三浦市	株式会社 ミエール
	横浜市	株式会社 ランドマークコンサルティング
新潟県	上越市	合同会社 ウイングテック新潟
	新潟市	合同会社 コムストラスト
	新潟市	株式会社 ナカムラ工業
富山県	魚津市	鴻源商事
岐阜県	多治見市	株式会社 なかむら不動産
	御殿場市	株式会社 Flec
静岡県	御殿場市	株式会社 ホンダショップ御殿場
	伊勢市	株式会社 プロスタイル
三重県	草津市	株式会社 QREIVE
京都府	京都市	株式会社 INOUE
	京都市	NIC 株式会社
	京都市	株式会社 グローハウジング
	京都市	株式会社 ライカン
	京都市	株式会社 アークネスト
大阪府	大阪市	株式会社 アライブブルーム
	大阪市	株式会社 イエコプラス

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 iron不動産
	堺市	宇恒国際 株式会社
	大阪市	SD Capital 株式会社
	大阪市	株式会社 大阪No.1コーポレーション
	東大阪市	株式会社 オーシャンズ
	大阪市	関西電機メンテナンス 株式会社
	大阪市	株式会社 グロバディマネジメント
	大阪市	株式会社 KT ASSET
	大阪市	株式会社 五行都市開発
	大阪市	株式会社 GO-RIRA不動産販売
	枚方市	株式会社 宗建
	大阪市	株式会社 情熱エステート
	大阪市	株式会社 SHINPO
	大阪市	セブンキャピタル 株式会社
	大阪市	千本桜 株式会社
	大阪市	双栄 株式会社
	大阪市	株式会社 ソナエ
	富田林市	株式会社 タイシン
	大阪市	T's Create 株式会社
	大阪市	株式会社 BIC
	大阪市	美錦エネルギー 株式会社
	大阪市	株式会社 藤田工務店
	大阪市	株式会社 物件ハンター
	高石市	有限会社 マックスグリット
大阪市	マルフ不動産 株式会社	
大阪市	株式会社 USPマネジメント	
八尾市	株式会社 LIFESTYLE	
堺市	株式会社 LIORA	
兵庫県	神戸市	株式会社 ito.real estate
	明石市	株式会社 Opus Capital
	三田市	株式会社 ジェイル
	西宮市	株式会社 ポールエステート
	加古郡	Reスタート 株式会社
和歌山県	田辺市	株式会社 青建
岡山県	岡山市	株式会社 en'to
広島県	広島市	ogaoffice
	東広島市	株式会社 ナインコーポレーション
広島市	広島不動産	
福岡県	福岡市	AB&Co. 株式会社
	北九州市	株式会社 エステート燈
	福岡市	緑・ルート 株式会社
	福岡市	株式会社 大福財託
	福岡市	株式会社 デルタ455
	春日市	株式会社 ハルビ不動産
熊本県	熊本市	株式会社 REデザイン
大分県	大分市	Reno Home 株式会社
沖縄県	沖縄市	株式会社 EG企画
	浦添市	うみ結い不動産 株式会社
	宜野湾市	株式会社 SMZ沖縄
	島尻郡	合同会社 フレアマネジメントCo.
	国頭郡	株式会社 MOMOエステート
	那覇市	株式会社 結家不動産

1月末正会員: 38,121 従たる事務所: 4,319



Close-up!

新入会員のご紹介

Introduction of new members

岡山県本部

株式会社リビングワークス



加藤 圭さん



オフィス外観

住所 岡山県岡山市北区表町三丁目6-34

電話 086-206-7200

ホームページ <https://livingworks.jp/>

主な業態 不動産売買仲介、不動産管理

事業内容

不動産売買の仲介を中心に事業を行っています。住まいづくりを始める方に対する計画進行全般のサポートや、建築会社の営業サポートも行っていきます。

不動産業を目指すきっかけ

大手住宅メーカーで約15年、住まいづくりに携わってきました。新築だけでなく、リノベーション、中古住宅やマンション等、広い選択肢をもって住まいをご検討の方に向き合いたいと考え、事業を始めました。

趣味 珈琲を淹れること

座右の銘/好きな言葉

真剣だと知恵が出る、中途半端だと愚痴が出る、いい加減だと言いつつばかり

開業にあたっての抱負

エンドユーザー(住まい手)、建築会社(住まいの作り手)双方のお役に立てればと思っています。ご相談いただく方に喜んでいただけるよう、良き伴走者になれればと思います。

香川県本部

株式会社イーエスホーム



寺村 勇氣さん



オフィス外観

住所 香川県高松市松島町1-13-10 カントビル5F

電話 0878-97-2280

ホームページ 現在作成中(2月中旬開設予定)

主な業態 テレワーク

事業内容

売買仲介業 賃貸仲介業

不動産業を目指すきっかけ

太陽光設備会社での営業業務の中から、太陽光設備の相続の際、一貫して居住宅の売却や賃貸サポートができればいいと思い、不動産業を目指すこととなりました。

趣味 読書

座右の銘/好きな言葉

棒ほど願って針ほど叶う

開業にあたっての抱負

地道に経験を積んでお客さまに喜んでいただける仕事をしたいと思っています。

i 協会からのお知らせ



全日会員の皆様にお知らせ

『住宅あんしん保証』提携のご案内



既存住宅の「建物状況調査(インスペクション)」および「瑕疵保険」等に関し、(株)住宅あんしん保証ならびに(一社)住宅あんしん検査と業務提携しております。会員の皆さまには割引サービスがございますので、ぜひご活用ください。

会員様 割引サービス

<p>■新築瑕疵保険 (20年瑕疵保険も好評です！)</p>  <p>解説動画</p>	<p>新築住宅向けの瑕疵担保責任保険です 事業者届出料 (税別) 20%割引 (新規：24,000円→19,200円)</p>
<p>■既存住宅売買瑕疵保険</p>  <p>解説動画</p>	<p>中古住宅向けの瑕疵担保責任保険です 事業者登録料 (税別) 20%割引 (新規：24,000円→19,200円、更新：15,000円→12,000円)</p>
<p>■建物状況調査</p>	<p>宅建業法上のインスペクションです。 調査料金 (税別) ▲5,000円</p>

住宅あんしん保証「ご利用」の流れ

※事業者登録時に会員である旨をご申告ください



サービスの詳細は全日本不動産協会のHPの会員専用ページでご確認ください。

ZENNICHI

公益社団法人 全日本不動産協会



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
国土交通大臣登録 住宅性能評価機関
株式会社住宅あんしん保証

〒104-0031
東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階
不動産事業部 TEL.03-6824-9440 (平日9:00~17:30)



ホームページ

TRAの会員支援情報

TRA(一社)全国不動産協会は、全日会員を支援するための団体です。制度や助成をぜひご活用ください。

◆ 共済事業 ◆

万が一の際に、保険金や見舞金をお支払いします。

- ・生命共済(18歳~80歳)※保険年齢適用
- ・死亡見舞金(81歳以上)
- ・入院見舞金
- ・火災見舞金
- ・配偶者弔慰金
- ・人間ドッグ助成金

詳細はこちらから



<https://www.zenkoku-fudousan.or.jp/kyousai/>

◆ 宅地建物取引業 総合賠償責任保険 ◆

宅地建物取引上での不測の場合に備えた損害保険を提供します。



詳細はこちらから
(会員専用ページ)



https://www.zennichi.or.jp/mypage/takken_hoken/

◆ 火災保険提携事業者 ◆

三井住友海上火災保険株式会社の火災保険商品「GKすまいの保険」の募集関連行為従事者として※、会員ご自身の取り扱う住宅用建物の購入者(オーナー)を保険代理店に紹介いただき、成約に至った場合、契約者(購入者)と提携事業者(会員)双方にとってのメリットが得られます。

※三井住友海上火災保険代理店と提携いただく必要があります。

詳細はこちらから



<https://www.zenkoku-fudousan.or.jp/oshirase/20240606130252.html>

◆ 全日ラビー少額短期保険株式会社 ◆

全日ラビー少額短期保険株式会社は、TRAが100%出資して設立した少額短期保険会社で、「賃貸住宅入居者総合保険」と「テナント総合保険」を取り扱っています。会員支援の目的に資するため、代理店に支払う手数料は業界高水準となっており、収益アップを図ることができます。お問い合わせは全日ラビー少額短期保険株式会社までお願いします。

全日ラビー少額短期保険株式会社 **03-3261-2201**
(受付時間10:00~17:00 土日祝日等を除く)

◆ 家賃債務保証【全日ラビー保証】 ◆

ジェイリース株式会社と業務提携し、家主・借主双方にとって便益の高い家賃債務保証サービスを提供しています。各種保証プランに関するお問い合わせはジェイリース株式会社までお願いします。

ジェイリース株式会社 **0570-010-201**
(全国共通ナビダイヤル)

STAFF LIST

● 広報委員会

高木剛俊、松本修、長島芳之、稲村富士男、横山武仁、木下直秀、細砂修二、米田久夫

● 発行人

中村裕昌

● 編集

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
広報委員会

● 制作

株式会社住宅新報

● 発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全日会館)
TEL:03-3263-7030 (代) FAX:03-3239-2198
公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 (全日会館)
TEL:03-3263-7055 (代) FAX:03-3239-2159
URL <https://www.zennichi.or.jp/>



月刊不動産 2026年3月号
令和8年3月15日発行

物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB

初めてでも安心

日々の業務はラビーネットで完結
業務の一気通貫が実現可能使いやすさNo.1の不動産業者間サイトを起用。
手間がかかる物件登録や物件検索の負担を軽減
します。リアルタイムに物件情報が連携されるため
客付力UPに繋がります。

POINT

- ✔ イタンジ株式会社がサービス提供
- ✔ レインズへの連携登録が可能
- ✔ リーシングをスムーズにする機能が豊富
- ✔ 基本料金無料で大手民間ポータルサイトへの連携が可能*
※件数制限あり。各サイト加入料・掲載料は別途必要

入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。詳細はこちら▶ <https://www.zennichi.or.jp/practice/flow/>

業務を一気通貫できるサービス群

課題に合わせてサービスごとに導入でき、組み合わせでもっと便利に。
親和性の高い業務効率ITツールを会員限定価格でお得に始められます。

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE

月刊不動産

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

公益社団法人 全日本不動産協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7030(代) FAX: 03-3239-2198公益社団法人 不動産保証協会
〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30(全日会館)
TEL: 03-3263-7055(代) FAX: 03-3239-2159

ラビーネット

不動産

「ラビーネット不動産」では、物件の検索をはじめ、
本誌に掲載されている「不動産お役立ちQ&A」を閲覧できます。

不動産のお役立ち情報



法務・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりうるトラブル
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。



行政機関からの連携・告知
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。



法令改正情報
届に行われた法令だけでなく、これから改正される法令
にも関しても先取りしてお伝えします。改正に伴うポイントや注意点を、実際に役立つ情報を掲載しています。



不動産営業の手引き
不動産営業までの流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産

<https://rabbynet.zennichi.or.jp/>

スマホの場合は、ここからアクセスしてね!▶

