

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

MONTHLY
REAL
ESTATE
2026

7

July

AJ

STYLE

All Japan Real Estate Association.



〔巻頭特集1〕

「ナフサショック」は
「中古物件の価値向上」につながるか

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

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。

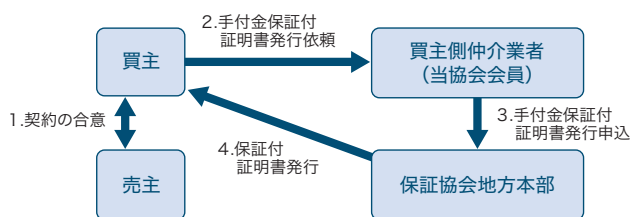
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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8年度 第3回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	6 社	6 件	45,168,827 円
認 証	3 社	3 件	9,242,677 円
保 留	1 社	1 件	
否 決	2 社	2 件	
令和8年度認証累計	9 社	11 件	29,326,529 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

カリフォルニア・モダン

アメリカ西海岸の空と海を連想させる、開放感あふれるインテリア。サーフィン文化が息づく街の雰囲気やデザインの中に生きています。七夕の夕暮れどき、ふと気が付けば空には幻想的なミルキーウェイ。織姫と彦星の年に一度の出会いをそっと見守るラビーちゃんなのでした。

04 - 巻頭特集1

「ナフサショック」は 「中古物件の価値向上」につながるか

02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

06 - 本格的な既存ストックの活用へ 新たな住生活基本計画が閣議決定

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

08 - 住所等変更登記の義務化 弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

10 - 学校法人への土地の寄附 税理士 飯田 隆一

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

12 - 借家人の相続と 賃料不払いを理由とする契約解除 弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

14 - 採用面接時に応募者の健康状態を 確認しても問題はないか 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 - 外国人買主との国内の不動産売買における留意点と 対応案について 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 - 動産譲渡の登記記録の調べ方とは！ 不動産コンサルタント 津村 重行

20 - 新入会員名簿

21 - 協会からのお知らせ

24 - TRAの会員支援情報

n e w s

explain

「ナフサショック」は 「中古物件の価値向上」 につながるか



中東情勢の緊迫化によって引き起こされた、いわゆる「ナフサショック」。多くのメディア等で、経済全般への影響が連日のように報じられています。

住宅・不動産業界においては、住宅価格や家賃相場にどう影響し、業界全体にどのような変化が起きるでしょうか。

ここでは、3人の専門家への取材を通じて、「不動産事業者における今後の留意点」とあわせてお伝えします。

※本稿は、2026年4月下旬から5月上旬に取材し、5月中旬に執筆したものです。

執筆

福島 康二

HFオンウェイ合同会社 代表社員。1974年、鹿児島県生まれ。「住宅新報」元編集長。大学卒業後、新築分譲マンションの営業に携わった経験がある。2024年4月に編集プロダクションのHFオンウェイ合同会社を設立。経済・ビジネス動向からスポーツ領域まで、幅広いジャンルの執筆活動を行っている。

ウッドショックとの比較

「化学製品の原料」といわれるナフサの不足で、「塩化ビニル管」「断熱材」「塗料」などの住宅建設に不可欠な部材や素材の製造が滞るほか、「トイレ」「ユニットバス」といった住設機器の生産にも影響が及ぶことは、皆さんご承知のとおりでしょう。

住宅・不動産業界で、今回のナフサショックと比較されるケースに、「ウッドショック」があります。長年、業界動向をウォッチしてきた住生活ジャーナリストの田中直輝氏は、「今回は影響の度合いがまったく違う」と指摘します。コロナ禍での世界的な木材需要の急増で、外国産材が日本国内へ入りにくくなったウッドショックは、2021年から2022年頃に起こりました。住宅価格の上昇が問題視されましたが、それでも、対象範囲は「木材」でした。国産材への代替などで対処できましたが、今回は、代替が難しいとされるナフサが、住宅建設にまつわるあらゆる分野で利用されているといった違いがあります。このことが、田中氏の「影響の度合いがまったく違う」という発言のゆえんです。

納期調整も大きな問題に

今回のナフサショックでは、住宅価格の上昇はどの程度になりそうでしょうか。リクルート SUUMOリサーチセンター長の池本洋一氏は、「ヒアリングを基にした予測」と前置きしたうえで、「単価2,000万～3,000万円ほどの戸建て住宅で100万～200万円程度、大手ハウスメーカーの単価4,000万～5,000万円の戸建て住宅の場合、300万～400万円程度になるのではないかと話しています。

また池本氏は、「納期調整も大きな問題になりそうだと指摘します。住宅建設に不可欠な資材等の不足で、住宅の引き渡し時期を後ろ倒しにせざるを得ない状況のなか、その影響をダイレクトに受けるのが、経営体力に乏しい中小・零細企業だと言います。実際、帝国データバンクの「景気動向調査(4月調査)」によると、特に「小規模企業」の景況観の悪化が顕著で、3年8カ月ぶりの低水準を記録しました。経済全体への影響はこれから本格化することを考えると、今後のさらなる悪化が懸念されます。

既存賃貸住宅の価値を見直す契機に

住宅価格の上昇が予測される一方、賃貸市場の家賃相場への影響はどうでしょうか。アットホームラボ執行役員でデータマーケティング部部長の磐前^{いわさき}淳子氏は、「直接的な影響は小さいのではないかとしながらも、着工の遅れなどで新築賃貸住宅の供給が減少すれば、中古賃貸住宅への需要が高まり、中古の家賃相場が上がる可能性はあると見ています。その意味でも、「中古賃貸住宅の価値が見直され、既存ストックの維持・活用の重要性が一層高まると思う」と話します。

この「中古物件の価値向上」は、売買市場にも当てはまるのでしょうか。リクルートの池本氏は、「中古住宅もリフォームを行う場合、ナフサショックの影響は受ける」と指摘しますが、「フルリノベーションを行うような買取再販物件を除けば、やはり新築住宅のほうが受ける影響は大きい」とし、「中古住宅にスポットが当たり、新築需要が中古に流れる可能性はある」と分析します。また、住生活ジャーナリストの田中氏は、「価格の上昇で、特に東京エリアでの新築住宅の購入は、多くのサラリーマンにとってさらに難しくなるだろう」と話しています。

ナフサショックを機に、中古住宅市場がさらに活発化すれば、住宅の価値が落ちにくくなり、物件によっては価値が上がるような市場の形成が今よりも進む可能性があるかも

しれません。

短期的なコストだけで判断しない

ナフサショックのなかで事業を進めるにあたり、不動産事業者はどのような点に留意すべきでしょうか。アットホームラボの磐前氏は、賃貸事業者に対するアドバイスとして、「短期的なコスト上昇だけにとらわれず、長期的な資産価値を意識すること」を挙げます。利回り確保の観点から物件の企画内容を見直す場合でも、過度なコストダウンは将来的な競争力低下につながる可能性があるといった内容です。「賃貸住宅は長期保有資産。『将来的な価値の維持』を第一に考えるべき」としています。

売買事業者に対しては、リクルートの池本氏は、「消費者に、ナフサショックにまつわる状況をしっかり説明できるようにすること」が何よりも大切だと言います。そのためには、情報の真偽の見極めが重要になるでしょう。また、「新築の仲介だけでなく中古物件を扱う体制を、いま以上にしっかり構築したほうがいい」といったアドバイスも寄せています。

住宅・不動産業界では、これまでもさまざまな「ショック」を乗り越えてきた実績があります。今回のナフサショックも、状況を見定めた対応を行うことで、必ず乗り越えられると信じています。

図表：ナフサショックによる業界への影響



影響の少ない中古市場にスポットライトが当たる可能性も

n e w s

explain

本格的な既存ストックの活用へ

新たな住生活基本計画 が閣議決定



2026年度から2035年度までの「住生活基本計画（全国計画）」が3月に閣議決定されました。これは住生活基本法に基づいて国が定める住宅政策の基本計画のことで、国民が安心して暮らせる住まい・住環境を実現するためのビジョンや方針となるものです。

それによると、2030年には総世帯数が減少し始め、2050年には単身世帯が全世帯の4割を超えると予測されています。新たな計画は従来の「新築重視」から、既存住宅ストックを最大限に活用し循環させる「ストック型社会」への本格的な移行を目指すものとなっています。以下で要点を解説します。

住生活ジャーナリスト

田中 直輝



昭和45年（1970）、福岡県生まれ。大学卒業後、約10年間にわたって住宅業界専門紙に勤務。主に大手ハウスメーカーを担当、取材活動を行う。その後、独立し、東洋経済オンラインなどに寄稿。

人生100年時代を見据えた3つの視点

新計画では、「住もうヒト」「住もうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」という3つの視点から11の目標が設定されました。

まず「住もうヒト」の視点では、人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず希望する住生活を実現できる環境整備が掲げられています。具体的には、住宅資産を活用した住替えやリフォームの促進、リバースモーゲージや健全なリースバックの普及、さらにICT（情報通信技術）を活用した見守り機能の充実などが挙げられます（図表）。

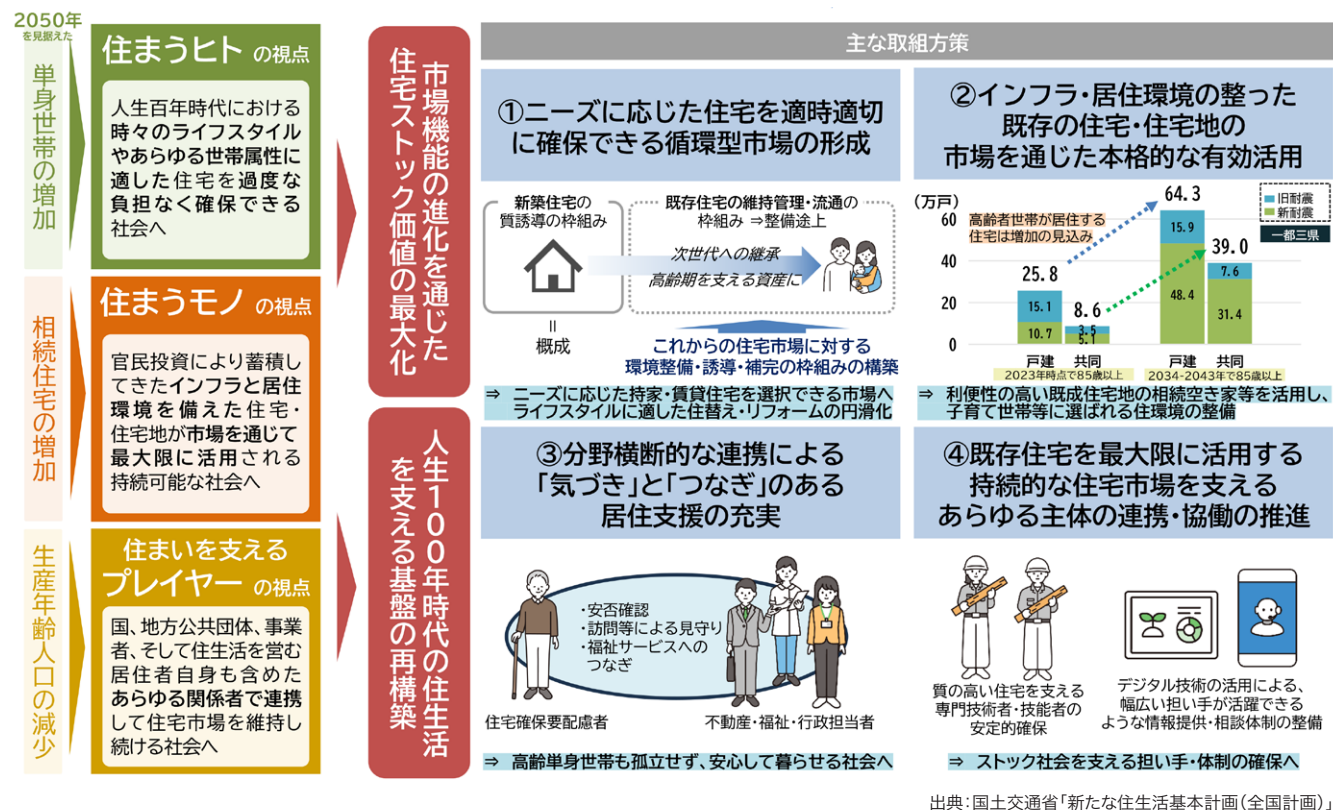
不動産事業者には、これらの高齢期の多様な住まい方の提案や、消費者保護に配慮した適切な相談対応が求められるでしょう。また、若年・子育て世帯が希望する住まいを確保できるよう、利便性の高い既成住宅地での「相続空き家」などの有効活用や、アフォダブル（手頃）な価格での良質な住宅供給にも取り組むことが求められそうです。

次に「住もうモノ」の視点では、多世代にわたり活用される質の高い住宅ストックの形成が目標です。2035年までに、住宅ストックの平均で省エネ基準相当の省エネ性能を確保することや、耐震性の不備をおおむね解消することなどが成果指標として掲げられています。

なかでも重要とされるのは、住宅の性能や維持管理状況が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築です。具体的にはインスペクション（建物状況調査）の徹底や住宅履歴情報の蓄積、リフォームによる性能向上を価格に反映させる査定評価法の確立などです。不動産流通においては、築年数だけで価値を判断するのではなく、適切な維持管理が行われている物件を高く評価する仕組みを、金融機関などと連携して構築していくことが期待されています。

また、住宅の「終活」ともいえる、適切な管理・再生・活用・除却の一体的な推進も大きなテーマとなっています。空き家の発生を未然に防ぐため、所有者に対する周知啓発や、官民連携による空き家相談窓口の充実が求められます。マンションにおいても、管理計画認定制度の普及や、老朽化マンションの再生・建替えを円滑化するための法整備と金融支援がより一層強化されることとなります（写真）。

図表：新たな住生活基本計画のイメージ



ストック価値を最大化させる「主役」

「住まいを支えるプレイヤー」の視点では、担い手の確保・育成とDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進が鍵となります。生産年齢人口の減少により、住宅建設に関わる技能者や建築士などの専門家が不足することが懸念され、これに対応するために、女性や外国人を含む多様な人材の活躍支援や、BIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)の活用による生産性向上を図ることが大切です。不動産分野においても、不動産IDの活用や「不動産情報ライブラリ」の提供、重要事項説明のデジタル化などを通じ、取引の効率化と透明性の向上がより重要度を増すことになります。

「居住支援」の充実も強調されています。単身高齢者の増加などにより、不動産事業者にはこれまでの家族機能に代わる存在として、日常の変化に気づき、必要な専門家へ「つなぐ」役割が地域に求められるようになるはず。福祉関係者やNPOなどと連携した「居住支援協議会」の設置や、住宅確保要配慮者が安心して入居できる民間賃貸住宅市場の整備の役割も担う必要がでてきそうです。

大都市圏では利便性に優れた都心部などでの住宅価

写真：ベッドタウンの様子



既存住宅地の有効活用も重要になる

格の上昇や、インフラの整った既成住宅地での空き家増加といった特有の課題があります。これらの地域では、既存の住宅・住宅地をライフスタイルに応じて更新・改修し、実需に基づいた円滑な継承を促進することが重要とされています。不動産事業者にはこれまでの仲介にとどまらず、既存住宅の性能向上リフォーム、資産活用コンサルティング、DXによる業務効率化、そして福祉と連携した居住支援など、多岐にわたる分野で官民の連携が求められようとしています。住宅ストックの価値を最大化させる主役として、今、現場を支える不動産事業者の役割に、従来以上に期待が高まっているのではないのでしょうか。



法律 相談

Vol.123

住所等変更登記の義務化

Q

uestion

親から相続した土地を所有し、地元の会社に賃貸しています。私名義の相続登記を行った後、昨年、現在の住まいに引っ越しましたが、登記簿上の住所を変更しないままになっています。

住所変更の登記をしないと、ペナルティが科されるのでしょうか。

A

nswer

2026(令和8)年4月以降、不動産の所有者(所有権の登記名義人)は、氏名もしくは名称または住所について変更があったときは、その変更日から2年以内に変更の登記の申請をすることが義務づけられています。この申請をすべき義務がある者が、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料に処されます。

住所等変更登記の 義務化のスタート

さてわが国では、人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化が進行しています。そのような状況のもと、不動産登記簿を見ても、所有者やその連絡先がわからない所有者不明土地が全国で増加し、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生ずるなど、社会問題となっています。この問題を解決するため、さまざまな法改正が行われており、これまで任意だった相続登記の申請が義務化され、2024(令和6)年4月から実施されていますが、加えて2026年4月からは、住所等変更登記の申請の義務化も始まっています。

住所等変更登記の 義務化の内容

所有権の登記名義人の氏名もしくは名称または住所(住所等)について変更があったときは、所有権の登記名義人は、その変更があった日から2

年以内に住所等の変更の登記を申請しなければなりません(不動産登記法76条の5。住所等変更登記の申請の義務化)。

住所等変更登記の申請義務の施行日より前に住所等を変更した場合であっても、住所等変更登記をしていない場合には義務づけの対象となります。もっとも2年間の猶予期間が設けられており、猶予期間中(2026年4月～2028(令和10)年3月)に住所等変更登記を行えば、過料の適用対象とはなりません。

住所等変更登記をしない場合の ペナルティ

住所等変更登記の申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料が科されます(不動産登記法164条2項)。

この過料を科す場合の流れについて、法務省のウェブサイトでは、次のとおり説明されています(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00694.html)。

- (1) 登記官が、義務違反を把握した場合、義務違反者に登記をするよう催告する(催告書を送付)。
- (2) 催告書に記載された期限内に登記や申出がされない場合、登記官は、裁判所に対してその義務違反を通知する。ただし、催告を受けた相続人から説明を受けて、変更登記をしないことにつき、登記官において「正当な理由」があると認めた場合には、この通知は行わない。
- (3) (2)の通知を受けた裁判所において、要件に該当するか否かを判断し、過料を科する旨の裁判が行われる。

登記官の職権による住所等変更登記(スマート変更登記)

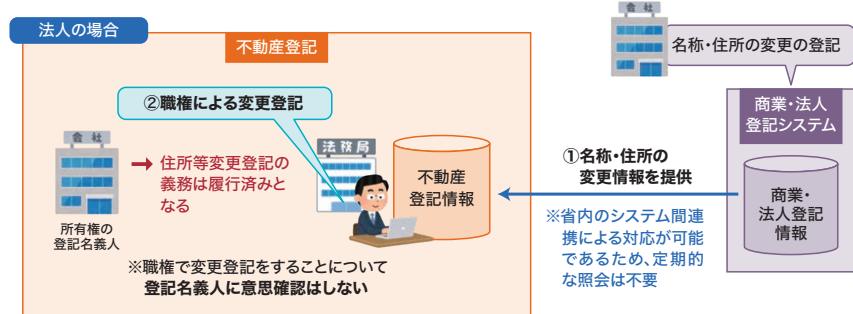
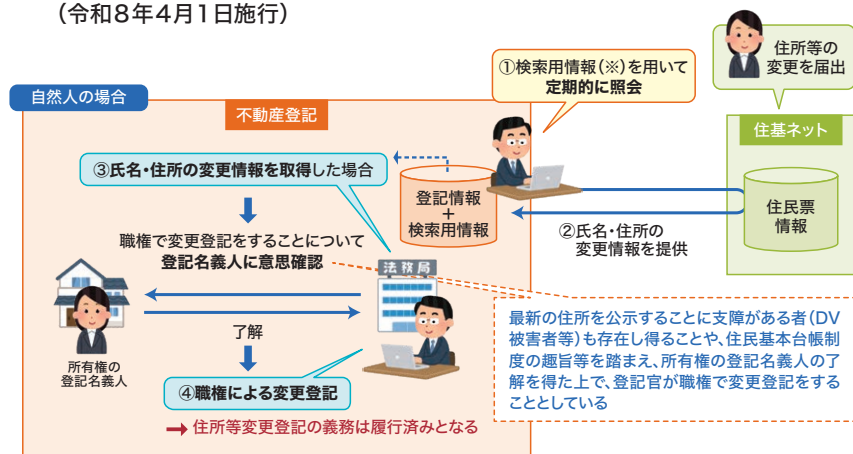
ところで、住所等変更登記の申請の義務化とともに、登記官が、所有権の登記名義人の氏名もしくは名称または住所について変更があったと認めるべき場合に、職権で、氏名もしくは名称または住所についての変更の登記をすることができるとする仕組みが設けられました(不動産登記法76条の6)。この仕組みが、スマート変更登記といわれます。所有権の登記名

義人が自然人の場合は申出があったときに、所有権の登記名義人が法人の場合は申出の有無にかかわらず、職権による住所等変更登記がなされます(図表)。通常の変更登記には登録免許税がかかりますが、スマート変更登記の利用は無料です。

なお、海外に居住する個人の方、お

よび会社法人等番号のない法人の方は、法務局で住所等の変更の事実を確認できないため、スマート変更登記を利用することができません。住所等に変更があったときは、変更登記の申請が必要です(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00688.html)。

図表：職権による住所等変更登記(スマート変更登記)の手続きイメージ
(令和8年4月1日施行)



出所：法務省ウェブサイト

今回のポイント

- 不動産の所有者は、氏名・名称、住所について変更があったときは、2年以内に変更の登記の申請をしなければならない。申請を怠ったときは、5万円以下の過料に処される。
- 住所等の変更登記の申請義務については、2年間の猶予期間が設けられており、2028年3月までに住所等変更登記の申請を行えば、過料の適用対象とはならない。
- 住所等の変更登記の申請義務が開始すると同時に、職権で住所等の変更登記を行う制度(スマート変更登記の制度)が導入された。
- スマート変更登記の制度では、所有権の登記名義人が自然人の場合は申出があったときに、職権による住所等変更登記がなされる。所有権の登記名義人が法人の場合は申出の有無にかかわらず、職権による住所等変更登記がなされる。

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.55

学校法人への土地の寄附

Q

uestion

私は、A学校法人(幼稚園を運営)に対し、所有する土地を幼稚園に賃貸し、A学校法人は、その土地を園庭の一部として使用しています。

私が将来亡くなった場合、この土地は相続税の課税対象になると聞いているので(祖父や父が亡くなった際にも相続税の課税対象となりました)、A学校法人に対し、この土地を寄附することを考えています。私が、A学校法人に対し、この土地を寄附した場合、私にどのような課税関係が生じるか教えてください。

図表1:相談事例のイメージ



A

answer

個人が、法人に対して土地を寄附したときは、その土地を時価で譲渡したものとみなされ、個人に対し譲渡所得が課税されます(所法59①一)。

ただし、公益を目的とする事業を行う法人に対して財産を寄附した場合で、一定の要件に該当することについて国税庁長官の承認を受けたときは、みなし譲渡所得が非課税とされます(措法40条①後段)。

なお、土地の寄附を受けたA学校法人は、法人税法上の公益法人等に該当し、収益事業から生じた所得に対してのみ法人税が課税されることになりますので、本件土地の贈与により生じた受贈益は課税対象となりません。

1. 制度の概要 (引用:国税庁HP)

公益を目的とする事業を行う法人に対して財産を寄附した場合で、一定の要件に該当することについて国税庁長官の承認を受けたときは、みなし譲渡所得が非課税とされます(措法40条①後段)。

この非課税制度には、「一般特例」と「承認特例」の2つの制度があり、それぞれ対象となる法人の種類や承認要件などが異なります(図表2)。

(1) 一般特例とは

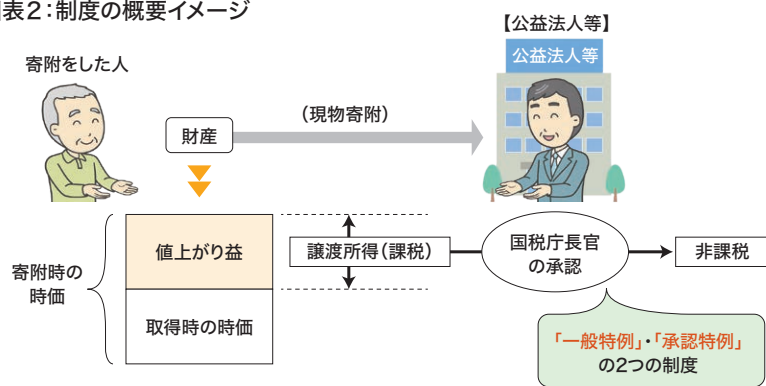
一般特例とは、公益法人等に財産

を寄附した場合において、その寄附が公益の増進に著しく寄与することなどの要件を満たすものとして非課税承認を受けたときに、その寄附に対する所得税を非課税とする制度です(措法40①後段、措令25の17⑤)。

(2) 承認特例とは

承認特例とは、承認特例対象法人に財産を寄附した場合において、寄附をした人が寄附を受けた法人の役員等に該当しないことなどの要件を満たすものとして非課税承認を受けたときに、その寄附に対する所得税を非課税とする制度です(措法40①後段、措令25の17⑦)。

図表2：制度の概要イメージ



2. 非課税承認を受けるための要件(引用:国税庁HP)

(1) 一般特例の要件

一般特例に係る非課税承認を受けするには、公益法人等に対する財産の寄附について、次の「要件1」から「要件3」までに掲げる全ての要件（法人税法別表第1に掲げる独立行政法人、国立大学法人などに対する寄附である場合には、次の「要件2」に掲げる要件のみ）を満たすことが必要です（措令25の17⑤）。

〔要件1〕

寄附が、教育または科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与すること

〔要件2〕

寄附財産が、その寄附があった日から2年を経過する日までの期間内に、寄附を受けた公益法人等のその寄附に係る公益目的事業の用に直接供され、または供される見込みであること

〔要件3〕

寄附をすることにより、寄附をした人の所得税の負担を不当に減少させ、または寄附をした人の親族その他これらの人と特別の関係がある人の相続税や贈与税の負担を不当に減少させる結果とならないと認められること

(2) 承認特例の要件

承認特例に係る非課税承認を受け

るには、承認特例対象法人に対する財産の寄附について、次の「要件1」から「要件3」までに掲げる全ての要件（特定国立大学法人等に対する寄附である場合には、次の「要件2」および「要件3」に掲げる要件）を満たすことが必要です（措令25の17⑦）。

（注）特定国立大学法人等については、この承認要件を満たす必要はありません。

〔要件1〕

寄附をした人が寄附を受けた法人の役員等並びにこれらの人の親族等に該当しないこと

〔要件2〕

寄附財産について、寄附を受けた法人の区分に応じ、一定の基金もしくは基本金に組み入れる方法により管理されていること、または不可欠特定財産に係る必要な事項が定款で定められていること

〔要件3〕

寄附を受けた法人の理事会等において、寄附の申出を受け入れること、および寄附財産について基金もしくは基本金に組み入れる方法により管理すること、または不可欠特定財産とすることが決定されていること

3. 非課税承認を受けるための手続き(引用:国税庁HP)

非課税承認を受けようとする人は、寄附の日から4か月以内（その期間を

経過する日前に、寄附した日の属する年分の所得税の確定申告書の提出期限が到来する場合には、その提出期限までに「租税特別措置法第40条の規定による承認申請書」及び必要な添付書類（各3部提出します）を、寄附をした人の所得税の納税地を所轄する税務署長を経由して、国税庁長官に提出する必要があります（措令25の17①⑦）。

4. まとめ

租税特別措置法40条に基づく非課税承認申請は、みなし譲渡所得を非課税とするもので、非常に大きなメリットのある特例ですが、要件が複雑で、かつ、申請期限が短い（寄附の日から4か月以内）ことから、寄附を受け入れる側の学校法人との調整を含めた準備を入念に行い、寄附後は迅速に申請書等を作成し、期限内に提出する必要がありますが生じ得ます。

したがって、寄附をご検討される方は、税理士とも相談し、早期かつ丁寧な準備を心掛けることが重要と考えます。

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.68

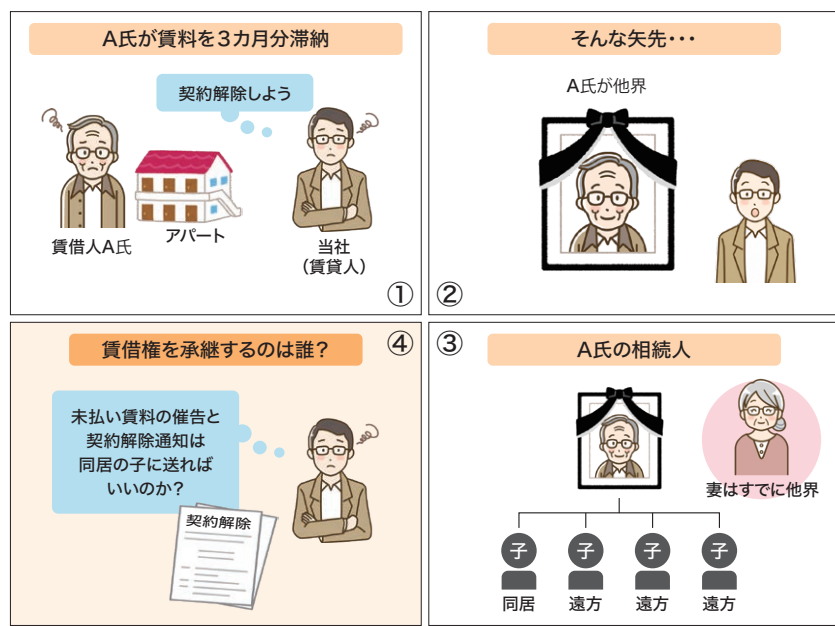
借家人の相続と 賃料不払いを理由とする契約解除



Question

当社が賃貸しているアパートの1室の賃借人A氏が賃料を3カ月分滞納しており、契約の解除をしようとしていた矢先にA氏が亡くなったとの連絡がありました。調査したところ、A氏の妻はすでに亡くなっていますが、同居していた子1人と、遠方に居住している子が3人いることがわかりました。

契約を解除しようと思いますが、未払い賃料の催告と契約解除通知は、A氏と同居していた子に対して内容証明郵便を送ればよいと考えて問題ないでしょうか。



Answer

賃借権は、相続性が認められていますので、賃借人が死亡すれば、その相続人に承継されることになります。承継する相続人は、被相続人と賃貸建物に同居していた相続人に限られません。遺産分割協議が成立しない限り、相続人全員が賃借権を相続します。被相続人が死亡するまでに発生した賃料支払い債務は、単なる金銭債務ですから、相続人が各自の法定相続分割合により当然に分割されます。そのため、賃貸人は、相続人各自に対して、各自が相続した債務額しか請求できません。

解除権には不可分性が認められますので、賃貸人は、相続人全員に対し、各自が相続した賃料債務を催告の上、支払いがなければ相続人全員に対して契約解除の意思表示をすることにより、賃貸借契約を解除することができます。以下で詳しく見ていきましょう。

建物賃借人の死亡と 賃貸借契約の帰趨

建物の賃借人が死亡した場合、賃

賃借契約は終了するのではなく、その相続人が相続することになります。その場合、被相続人と賃貸建物に同居していた相続人だけが賃借権を相続

するものではありません。被相続人とは別居し、遠方に住んでいる相続人も賃貸借契約の賃借人たる地位を承継することになります。この場合、相続人は各自の法定相続分に応じて、賃借権を承継することになります(民法898条)。したがって、特定の相続人が借家権を取得する旨の遺産分割協議が成立すれば、以後は当該相続人のみが賃借人となりますが、遺産分割協議が未成立の段階では、相続人全員を賃借人として、対応することになります。

被相続人死亡までに発生していた賃料の帰属

ご質問のケースでは、被相続人死亡までにすでに3カ月分の滞納が発生していたとのことですので、賃貸人は、この3カ月分の賃料滞納を理由として賃貸借解除通知を発することになります。

ところで、被相続人死亡までに発生していた滞納賃料を相続人はどのように承継するのかという点が問題となります。

(1)相続開始前に発生した滞納賃料

被相続人死亡までに発生した賃料

は、すでに発生した金銭債務ですから、共同相続人に相続分に応じて当然に分割されます。当然に分割というのは、遺産分割協議を行うまでもなく、被相続人死亡の瞬間、各相続人相続分割合で帰属するという意味です。したがって、賃貸人は、各共同相続人に対し、各自が相続した賃料債務額しか請求することができません。

(2)相続開始後に発生する賃料債務

これに対し、被相続人死亡後、遺産分割成立までに発生した賃料債務に関しては、共同相続人は、各自、建物の全部を使用収益することができる地位を承継したものとみなされますので、性質上、不可分の使用収益の対価として不可分債務と解されています。したがって、賃貸人は、共同相続人各自に対し、賃料の全額を請求できることとなります。

(3)遺産分割協議成立後に発生する賃料債務

遺産分割協議が成立した場合は、同協議により賃借権を承継した賃借人が唯一の賃借人となりますので、賃貸人は、遺産分割協議により賃借権を取得した相続人以外の相続人に対しては賃料の請求はできず、遺

産分割協議により賃借権を取得した相続人のみに対し賃料を請求することになります。

解除権の行使方法

前記(1)～(3)のいずれかにより、それぞれの相続人に対して、請求できる滞納賃料額はいくらかを確認した後、賃貸人は、相当期間を定めた催告をしたうえで、賃貸借契約の解除通知を発することになります。すでに遺産分割協議により1人の相続人が借家権を取得した場合を除き、賃借人は共同相続人となりますが、その場合は、解除権不可分の原則(民法第544条)に従い、共同相続人全員に対して解除の意思表示をしなければ解除は無効となりますので、注意する必要があります。

解除権不可分の原則

賃借人が共同相続人の場合は、その全員に対して解除の意思表示をしなければなりません



江口弁護士

今回のポイント

- 賃借人が死亡しても賃貸借契約は終了せず、相続人が賃借人の地位を承継する。
- 相続人が複数の場合、相続開始前に発生した滞納賃料は、各相続人が相続分割合により分割して相続するが、相続開始後、遺産分割協議前までに発生した賃料は共同相続人全員が不可分債務として負担する。
- 共同相続人に対して、契約を解除するには、解除権不可分の原則により、共同相続人全員に対し滞納賃料を催告し、全員に対し解除通知を発する必要がある。

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.48

採用面接時に応募者の健康状態を確認しても問題はないか



Q

uestion

中途採用の面接で、応募者の健康状態や病気について確認しても問題ないのでしょうか？

A

answer

業務との関連性があり、安全配慮の観点から必要な範囲であれば、健康状態を確認することは可能です。会社には採用の自由がある一方で、応募者のプライバシーにも配慮しなければなりません。そのため、質問内容は業務遂行に支障があるかどうかに関係する必要最小限にとどめる必要があります。

特に健康情報はプライバシー性が高いため、質問の目的を応募者に説明し、同意を得たうえで行うことが重要です。

採用の自由

判例では、会社でどのような人材を採用するかを決定する「採用の自由」が広く認められています。特に日本では、正社員の解雇が容易ではないことから、採用段階で応募者の適性や能力を慎重に見極める必要があります。このため、応募者が業務を適切に遂行できるかを判断するため、健康状態を確認することには一定の合理性があるといえます。

近年は、個人情報保護やプライバシー保護の要請が高まり、採用時の情報収集について、その内容や方法、情報管理の面で制約が求められるようになっていきます。

応募者のプライバシーの尊重

採用面接の場で健康状態について確認する場合も、対象者のプライバシーを尊重する必要があります。

実際に、業務上の必要性も本人の同意もなくB型肝炎ウイルス検査を行ったことが、応募者のプライバシー権の侵害に当たるとして違法とされた裁判例もあります(国民金融公庫事件・東京地判H15.6.20)。

採用面接での不快感を与える質問は、会社の信頼低下や採用活動への悪影響にもつながります。「健康状態について質問してもいいですか？」と前置きするなど、無理のない範囲で回答してもらえるような配慮も必要

です。

プライバシーとは、私的領域への過度な干渉を受けない権利といえます。そのため、健康状態に関する質問を、あらかじめ整理し、応募者に配慮しつつ必要な範囲で行うことが大切です。

プライバシーに配慮した質問の仕方とは

実務上注意したいのは、質問の仕方です。具体的に「入社したら行ってもらえる業務ができるのか」に的を絞って聞くとよいでしょう。

「持病はありますか」、「健康状態に問題がありますか」といった広範囲の質問は、必要以上の情報取得につながるおそれがあります。このため、「長時間の運転が発生することがありますが、そのような運転に支障となるような健康上の問題について、医師から注意を受けていることはありますか」というように業務内容に関連付けて具体的に尋ねることが望ましいです。

特にクレーム対応がある部署などでは、業務の性質上、メンタル面への配慮が求められます。メンタル面を確認する場合には、プライバシー侵害のほか不合理な差別と評価されないよう、特に慎重な対応が必要です。例えば、最近(ここ1～2年程度)の通院状況や、業務にあたって必要な配慮の有無を確認するなど、質問は必要最小限の範囲にとどめるべきです。

健康状態の確認は採否判断のためだけでなく、適切な配置や業務調整につなげるという視点も重要です。例えば、外回りが難しい場合には内勤業務への配置を検討するなど、個々の状況に応じた働き方を実現するために活用することが考えられます。

図表:健康情報の確認ルール

OK(許される)	NG(避けるべき)
業務と関係がある質問	業務と無関係な病歴の質問
安全配慮のために必要	「持病は？」などの曖昧な質問
目的を説明し同意を得ている	同意なく詳細な情報を収集

以上を踏まえ、健康情報の確認における基本的な考え方を整理すると、図表のとおりになります。

健康情報の取り扱い

健康情報を取得する場合には、ほかの個人情報よりも慎重な取り扱いが求められます。これは、個人情報保護法の要配慮個人情報に該当するためです。

同様の情報である「健康診断結果」の保管方法を想像してください。情報にアクセスできるのは必要最小限の担当者に限り、保管場所についても厳重に管理しているものと思います。

面接メモやチェックシート上には、必要以上に詳細な病歴を書き残さないようにし、採否決定後は取り扱いに十分注意して保管・廃棄を管理することにも注意が必要です。

なお、健康や生活習慣に関連する事項として、喫煙の扱いについても問題となることがあります。

非喫煙者を採用要件にできるか

非喫煙者を採用要件とすることは可能でしょうか。これは、使用者の採用の自由と労働者のプライバシーの尊重とのバランスの問題になります。過去の裁判では、憲法13条の基本

的人権に含まれる喫煙の自由は、「あらゆる時、所において保証されなければならないものではない」とされました。

そうすると、あえて喫煙場所を用意せず、使用者が健康経営の推進のため「非喫煙者」を採用の条件とすることも許される範囲であると考えられます。

「採用時点」での拒否は広い自由が認められていますが、「採用後」の労働者に対して一律に禁煙を強いたり、私生活での喫煙を理由に懲戒処分にしたりすることについては、より慎重な判断が必要であり、行き過ぎれば権利濫用として違法とされる可能性もあります。

つまり、タバコ休憩で離席する時間が多いことや、その臭いで周囲に迷惑をかけるといった理由で、就業時間中の喫煙を制限することはできませんが、私生活上の喫煙の自由までを制限することはできません。

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。時代に合った『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.40

外国人買主との国内の不動産売買 における留意点と対応案について

昨今は、外国人が日本国内の不動産売買の契約当事者となる取引も増えており、不動産に関する電話相談でも、リゾート地域のみならず、都心部の宅建業者の方からも、「外国語での説明や契約書類の作成をする必要があるのか」といった相談を受けることがあります。

そこで、今回は、外国人が不動産売買の買主となる場合の留意点と対応案について、裁判例を踏まえて説明します。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉分譲マンションの売買契約を締結した外国人買主が、
「売主業者が外国語を用いず日本語のみで重要事項説明をしたことは
不十分であり、情報提供義務違反にあたる」として、
損害賠償等を請求した。（東京地裁 令和3年3月11日判決 ウエストロー・ジャパン RETIO128-138）

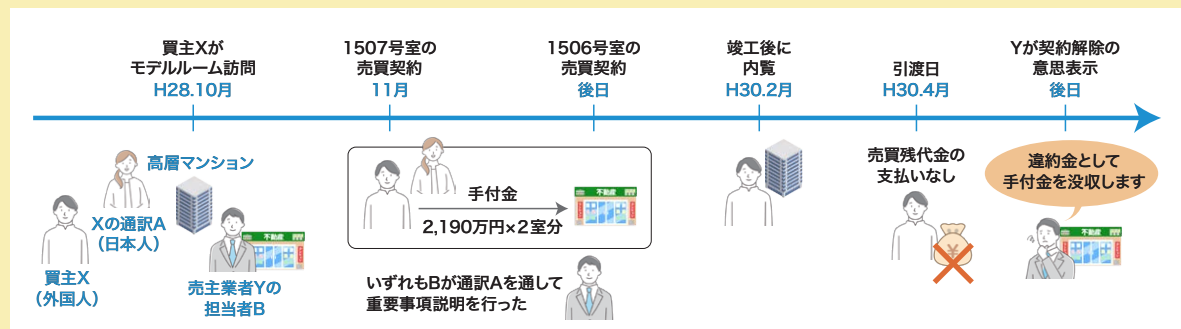
事案の概要

Xたち（外国人買主本人・両親・弟）、Y（売主業者）、A（Xたちの日本人通訳）、B（Yの担当者）

平成28年10月、Xは家族（両親と弟）および通訳Aと共に、不動産業者Yが分譲した高層マンションのモデルルームを訪れた。その際、Yは、外国語を話せない担当者Bが対応し、XたちにおいてはAが通訳を行った。Xたち家族はいずれも中国人であり、主たる言語は英語と中国語で、日本語を話すことはできなかった。A（日本人）は、Xの母の会社のアシスタントとして、必要に応じて、日本語と英語との通訳を務めた。同年11月、Xは、1507号室の売買契約を締結し、手付金2,190万円を支払い、さらに後日、1506号室の売買契約を締結し、手付金2,190万円を支払った。この2件の契約のいずれにおいても、Xたちのほか、Aが通訳のために同席し、Y側は、BがXたちに対して重要事項説明（以下、重説）を、Aの通訳を介して行った。平成30年2月、Xたちは、1506号室と1507号室の竣工後に内覧を行った。

その後、Yは、平成30年4月の引渡日までに売買残代金の支払いがなかったことから、Xたちに対して契約解除の意思表示を行い、手付金を違約金として没収する旨を通知した。これを受けて、Xたちは、①日本語を話すことができないにもかかわらず、Yは売買契約書や重説についても英文の書式を用意せず、通訳もAに一任していた、②重説は、契約の内容を正確に理解させるための義務であり、外国人に日本語で説明するだけでは、説明としては不十分であり、Bが情報提供義務に違反したことは明らかである等として、Yに対し債務不履行による損害賠償（手付金相当額4,380万円）、およびBの不法行為による慰謝料（100万円）を請求した。

これに対しYは、①外国人に対する重説を外国語で実施することは法令上要求されていない、②顧客側で用意した通訳の正確性を判断することは困難であり、このような通訳を介して行われた重説が何ら不適切とされる理由はない、等と主張した。



裁判所の判示

買主の請求を棄却

裁判所は、次のように判示して、Xたちの請求を棄却した。

買主が外国人である場合に、日本語を理解できず自ら通訳を同行して重説を受ける事態も生じ得るところ、宅建業者においては、当該通訳の資質や翻訳内容の正確性、さらには通訳内容が買主に理解できる説明がされているか否かを判断することは困難であるといわざるを得ない。そうすると、重説を受ける買主においては、その手段の選択やその選択結果としての通訳の正確性等に関して、その危険については自ら引き受けるべきものと解するのが相当である。その上で、宅建業法においては、日本語を理解しない外国人に対して重説を外国語で行うべきことまでは規定されておらず、これが法的義務であると解することもできない。

以上によれば、BがAの通訳を通じてXたちに重説を行った以上、重説の内容や程度を充足しているものと認められ、情報提供として欠けるところはなく、何ら義務違反を認めることはできない。そして、この認定判断を覆すに足りる事情も認められず、Xたちの情報提供義務違反による債務不履行に係る主張は理由がない。また、Bの対応に何ら不法行為が成立するものとも認められない。

まとめ

前記裁判例から、日本語を理解しない外国人買主に対し、外国語での重要事項説明や書類作成をすべき法的義務がないことは、ご理解いただけたかと思えます。

しかしながら、通常どおり、日本語での重説や契約書等の書類を説明していく上で、日本語が理解できない外国人契約者に、どのように重要事項や契約内容を伝え理解してもらうかという問題は残ります。この問題に対応していくためには、最低限、以下の対応が必要かと考えられます。

1. 契約希望外国人が日本語を理解できるか否かの確認

契約を希望する外国人に対し、契約に関する重要事項等の説明や、同書面や契約書等の書面はすべて日本語で行うことを伝えた上で、同外国人から日本語を理解できるか否かの返答をもらう。

2-1. 日本語を理解できるという返答の場合は、日本語での説明・書

面による契約であることを承諾する旨の書面をもらう

2-2. 日本語が理解できないという返答の場合、日本語を理解できる代理人を立てるか、買主の負担と責任により通訳を立ち会わせることと、立ち会う通訳の名前・住所等を記載した書面をもらう

3. 使用予定の契約書式に以下の①から③の記載が入っていない場合は、契約書に追記しておく

- ① 準拠法として日本の法令が適用されること
- ② 専属的合意管轄裁判所は日本国内の裁判所とすること
- ③ 参考として、外国語の契約書類等を渡しても、日本語での契約

書等の書面を正本とする

4. 通訳を立てることとなった場合、契約締結時には、同外国人とともに、通訳にも署名をもらう

なお、外国人買主に対して、上記対応や、犯罪収益移転防止法に基づく本人確認に加え、売買代金の送金・支払い方法、登記、外為法の対応等も必要となりますので、国土交通省作成の「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」により、これら事項を確認いただいた上で、同マニュアル公表以降の法令改正等の内容を確認していただくことをおすすめします。

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.80

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑰

動産譲渡の 登記記録の調べ方とは！

“動産譲渡登記”は、あまり知られていませんが、法務省発表の「2024年登記事件の件数及び個数」を見ると、全国で約82,000個の動産譲渡登記が行われています。動産譲渡登記は、通常の不動産の一部に属しているにもかかわらず、目視では確認できないため、見落とせば契約不適合のトラブルに発展します。

店舗や工場・倉庫内にある 機械設備が第三者に譲渡？

以下のようなケースが想定されます。法人企業が所有する店舗・喫茶店の売買契約が締結され、所有権移転登記も実施され、引き渡しも行われたところ、第三者がやってきて、「店舗内にある冷蔵庫、喫茶道具、コップ、食器などの全ての設備は、私の所有物ですので、勝手に触らないください」と、苦情が出されるというもの。

こんな事件に遭ったら大変ですが、土地建物の登記事項証明書には、一切、そのような表示はないため、通常の不動産売買のための不動産調査では発覚しません。

このため、これらの事実を確認するためには、「動産譲渡登記事項概要ファイル」の申請をする必要があります。

動産譲渡登記制度とは？

法務省では、“動産譲渡登記制度”について、次のように述べています。

「動産を活用した資金調達の具体的な方法としては、企業が動産を譲渡担保に供して金融機関等から融資を受ける方法と、動産を流動化・証券化目的で譲渡し、譲渡代金として資金を取得する方法とがありますが、いずれの方法においても、動産自体は、譲渡後も企業の直接占有下に置かれたままとされるのが通常です。このような場合、本制度創設前は、占有改定（民法第183条）という外形的には判然としない公示方法によって対抗要件を具備するしかなかったため、後日、占有改定の有無・先後をめぐって紛争を生ずるおそれがありました。そこで、このようなおそれを極力解消し、動産を活用した企業の資金調達の円滑化を図るため、平成16年11月25日に「債権譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、「法人が動産を譲渡した場合において、当該動産の譲渡につき動産譲渡登記ファイルに譲渡の登記がされたときは、当該動産について、民法第178条の引渡しがあったものとみなす」（第3条・

動産の譲渡の対抗要件の特例等）とし、平成17年10月3日、「動産・債権譲渡登記規則」（第16条・登記の方法）は、「登記をするには、動産譲渡登記ファイル又は債権譲渡登記ファイルに記録しなければならない」として、動産譲渡登記制度の運用が開始されました」。

動産譲渡登記の 有無の調べ方とは？

動産譲渡の登記記録の有無が問題となる場合とは、「法人が所有する店舗・事務所・工場・倉庫等の室内に存在する機械・設備等の動産類が存在する場合の不動産取引に該当する場合」です。

動産譲渡登記の記録の有無を確認するためには、「動産譲渡登記事項概要ファイル」の申請をしなければ、情報を知ることができません。

申請方法は、法務局の受付カウンターに置かれている「会社法人用」の「青色の登記事項証明書交付申請書」の用紙で、会社の名称、会社の所在地などを記載し、①の全部事項証

明書では、「現在事項証明書」にチェックを入れ、請求通数を1通等とし、一番下の⑤の概要記録事項証明書では、「動産譲渡登記事項概要ファイル」にチェックを入れ、請求通数を1通等としてポイント1の見本のように申請します。

会社の現在事項証明書は600円、動産譲渡登記事項概要ファイルは300円の費用です。

記録がない場合は、ポイント2の見本のように「動産譲渡登記事項のないこと証明」が交付されます。

一方、記録がある場合は、ポイント3の見本のように、動産譲渡登記の譲受人の氏名などの情報が記載されます。

このような情報については、不動産取引における重大なリスク情報として、宅建業者は理解しておくことが大切です。

ポイント1

動産譲渡登記記録を調べたいときは、下記(見本)の会社法人用の用紙の⑤の動産譲渡登記事項概要ファイルにチェックを入れて申請をします。費用は300円。

☐ その他 ()		通 通 1 通	
③口代表者事項証明書 (代表権のある者の証明) ※2名以上の代表者がいる場合で、その一部の者の証明のみを請求するときは、その代表者の氏名を記載してください。(氏名)			
④コンピュータ化以前の閉鎖登記簿の謄抄本 ☐ コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿謄本 ☐ 閉鎖簿本 (年 月 日閉鎖) ☐ 閉鎖役員欄 (年 月 日閉鎖) ☐ その他 ()			
⑤概要記録事項証明書 ☒ 現在事項証明書 (動産譲渡登記事項概要ファイル) ☐ 現在事項証明書 (債権譲渡登記事項概要ファイル) ☐ 閉鎖事項証明書 (動産譲渡登記事項概要ファイル) ☐ 閉鎖事項証明書 (債権譲渡登記事項概要ファイル) ※請求された登記記録がない場合には、記録されている事項がない旨の証明書が発行されます。			
交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付年月日

ポイント2

動産譲渡登記記録の申請をした結果、記録がない場合は、下記(見本)のように、回答が出ます。これは、「動産譲渡登記事項のないこと証明」ともいわれています。費用は300円。

現在概要記録事項証明書 (動産) 請求のあった会社法人の動産譲渡登記事項概要ファイルに現に効力を有する登記事項は、現在、記録されていません。 【請求のあった会社法人】 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番1号 第一電気機器株式会社 会社法人等番号 0000-00-000000

ポイント3

動産譲渡登記記録の申請をした結果、記録がある場合は、右記(見本)のように、動産の譲渡された年月日、譲受人の氏名等が記載され、記録の有無を確認することができます。費用は300円。

現在概要記録事項証明書 (動産) 東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番1号 第一電気機器株式会社	
会社法人等番号	0000-00-000000
商号	第一電気機器株式会社
本店	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番1号
動産譲渡	第2015-1000号動産譲渡 登記の年月日 平成27年10月8日 譲受人 東京都千代田区九段南一丁目1番15号 東京法務株式会社
平成27年10月15日登記	

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啓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5月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 GROW
青森県	青森市	つばさエステイト 株式会社
福島県	会津若松市	ponte不動産一級建築士事務所
栃木県	日光市	THEにっこう不動産 株式会社
群馬県	高崎市	株式会社 YAMORI
埼玉県	さいたま市	株式会社 HNP
	所沢市	有限会社 柿島商事
	ふじみ野市	華美善建設興業 株式会社
	飯能市	合同会社 KIV Support Service
	川口市	株式会社 康成産業
	北葛飾郡	ネストホーム 株式会社
	新座市	プラスワン
	さいたま市	株式会社 ミツルマネジメント
	越谷市	合同会社 UPC
	千葉市	株式会社 いえまるハウス
千葉県	船橋市	アイアイ不動産 株式会社
	千葉市	株式会社 いえまるハウス
	水更津市	株式会社 匠・トラスト
	松戸市	株式会社 ツキオちば
	松戸市	株式会社 ハウス・トゥ・ハウス
東京都	三鷹市	合同会社 RBA
	豊島区	株式会社 ASTERRA Corporation
	中野区	株式会社 有り
	台東区	アルカディア 株式会社
	渋谷区	株式会社 ansh
	世田谷区	ANTON 合同会社
	町田市	株式会社 イコー建築計画事務所
	新宿区	株式会社 IBLE
	千代田区	株式会社 INFORMA
	渋谷区	VISTA 株式会社
	練馬区	株式会社 ウェリアス
	港区	株式会社 海風
	千代田区	HRO 合同会社
	港区	株式会社 AHL Holdings
	新宿区	株式会社 AS
	文京区	エーススポーツ 株式会社
	千代田区	NK-トラスト 株式会社
	荒川区	EVERI 合同会社
	港区	株式会社 MSルームス
	千代田区	向島 株式会社
	渋谷区	株式会社 The One Capital
	中野区	坂まき不動産
	中央区	三悦 株式会社
	渋谷区	株式会社 CICI
	目黒区	株式会社 JapaN Capital
	葛飾区	有限会社 鈴木地所
	大田区	株式会社 Sora Bloom
	葛飾区	株式会社 大家族
	港区	つくる資産 株式会社
	品川区	デジタルゲイト 株式会社
	台東区	株式会社 DUO
	新宿区	TryNex 株式会社
	品川区	合同会社 TRYNET
	文京区	中澤 株式会社
	港区	中澤アセットマネジメント 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	港区	株式会社 HARUMI TRUST
	西東京市	株式会社 ファースト地所
	世田谷区	株式会社 FIND
	台東区	株式会社 ファロ・リアルエステート
	中央区	株式会社 Fujii and Company
	北区	株式会社 PRIVEL
	千代田区	フリージアハウス 株式会社
	品川区	株式会社 プルネクス
	品川区	株式会社 PREMIER GARDEN HOLDINGS
	府中市	株式会社 Bros
	渋谷区	マーケティングリアルティ 合同会社
	新宿区	株式会社 マリアアセット
	渋谷区	株式会社 三貴
	台東区	株式会社 三樹パートナーズ
	千代田区	ミツツ自動車 株式会社
	新宿区	美華創建 株式会社
	調布市	株式会社 メイ
	世田谷区	桃山建設 株式会社
	文京区	株式会社 MONS
	町田市	泰友不動産販売 株式会社
	中央区	株式会社 ユーマインド
	品川区	株式会社 YOLO
	千代田区	株式会社 リンクエステート
	日野市	株式会社 わとな不動産
神奈川県	大和市	合同会社 空き家のイケミサ
	厚木市	WARE HOUSE 合同会社
	川崎市	M.Space Planning 株式会社
	横浜市	OWNERS CLUB 株式会社
	川崎市	株式会社 スムージングハウス川崎
	横浜市	MasteryAssets 株式会社
	座間市	株式会社 MINOホーム
	横浜市	美和商事 株式会社
	横浜市	ルミブリッジ 株式会社
	新潟県	新潟市 株式会社 なかのやま建築事務所
石川県	能美郡	株式会社 Variety
長野県	岡谷市	株式会社 カラダLINK
静岡県	菊川市	有限会社 アイエル
	浜松市	オーケイ不動産
	浜松市	株式会社 テイクフルー
	磐田市	株式会社 クイックジョブサービス
	浜松市	株式会社 JENTA
	静岡市	株式会社 ユニバーサル
愛知県	名古屋市	イーグル・トライ 株式会社
	名古屋市	合同会社 A
	みよし市	株式会社 好建土地開発
	名古屋市	丹羽ハウジング 株式会社
	名古屋市	株式会社 光パートナー不動産
	春日井市	株式会社 ファースト
	名古屋市	株式会社 LAVIE不動産
三重県	四日市市	株式会社 N.S.D
	松阪市	株式会社 リハル
滋賀県	草津市	株式会社 サンリード不動産販売
	大津市	福家 合同会社
京都府	京都市	株式会社 with try

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	京都市	嘉和リアルエステート 株式会社
	京都市	株式会社 SCENE
	京都市	株式会社 隆建
大阪府	大阪市	株式会社 アイリバー
	箕面市	株式会社 UNCORE
	門真市	五鈴商事
	大阪市	株式会社 ヴィクトリア・マネジメント
	大東市	ウエストプランニング 株式会社
	大阪市	株式会社 ウェルサボ
	豊中市	株式会社 エルミンエステート
	大阪市	合同会社 98' house
	大阪市	株式会社 クラスパートナー
	大阪市	株式会社 KLエステート
	大阪市	株式会社 Kフロンティア
	寝屋川市	小里工務店
	大阪市	ジャパンファーストエステート 株式会社
	大阪市	株式会社 Sincerity
	豊中市	株式会社 SNAICHI
	東大阪市	株式会社 住まい工房大栄
	大阪市	株式会社 SOARコーポレーション
	大阪市	株式会社 田中一級建築士事務所
	藤井寺市	株式会社 NEXIA不動産
	大阪市	BL不動産 株式会社
	大阪市	株式会社 ビックピース・ホーム
大阪府	大阪市	株式会社 ファーストキャピタル
	大阪市	VNA 株式会社
	吹田市	株式会社 MediaBirth
	大阪市	YUUKI JAPAN 株式会社
	八尾市	ランフィット 株式会社
	大阪市	RUGLOBAL 株式会社
	大阪市	株式会社 ルミライフ
兵庫県	神戸市	株式会社 RSI
	三田市	株式会社 ウガヤデザイン
	姫路市	株式会社 臻
	神戸市	スマートランド 株式会社
	神戸市	翼興産 株式会社
	明石市	ブロードファースト 株式会社
	尼崎市	株式会社 ヤマテック
岡山県	倉敷市	以德不動産
	岡山市	株式会社 千里コーポレーション
	岡山市	株式会社 ライゼスト
広島県	広島市	株式会社 NS設備
徳島県	徳島市	株式会社 LIF CRAFT
愛媛県	松山市	ジュラフ・パートナーズ 株式会社
	松山市	株式会社 BUILD PLUS
福岡県	北九州市	あおいはる 株式会社
	北九州市	彩 株式会社
	糟屋郡	株式会社 MRクラウド
長崎県	長崎市	不動産のレスキュー
大分県	大分市	株式会社バステル企画
鹿児島県	大島郡	株式会社 JUNHOUSE
沖縄県	宜野湾市	TreS 株式会社
	うるま市	株式会社 WHITE
	那覇市	合同会社 マイホーム

5月末正会員：38,226 従たる事務所：4,363

【訂正とお詫び】

過去の月刊不動産 新入会員名簿の記載に一部誤りがございました。お詫びして訂正いたします。

2025年4月号
2026年6月号

誤)鳥取県 出雲市 有限会社 太田建材
誤)鳥取県 出雲市 株式会社スマイルライフ
誤)愛知県 岡崎市 株式会社 葵合同会社
誤)愛知県 名古屋市 アレスト事務所

正)鳥根県 出雲市 有限会社 太田建材
正)鳥根県 出雲市 株式会社スマイルライフ
正)愛知県 岡崎市 株式会社 葵事務所
正)愛知県 名古屋市 合同会社 アレスト

i 協会からのお知らせ

令和8年 春の褒章

令和8年春の褒章受章者が4月17日(金)に閣議決定され、国土交通省では計76名・9団体が受章しました。同省は4月29日(水)付けで各受章者を発表。全日本不動産協会からは、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により、萩原幸二 愛知県本部長、田代雅司 全日本不動産協会理事がそれぞれ受章されました。

これにともない、5月25日(月)に伝達式が行われ、受章された両名も出席し、褒章を伝達されました。



左：田代雅司 全日本不動産協会理事、右：萩原幸二 愛知県本部長

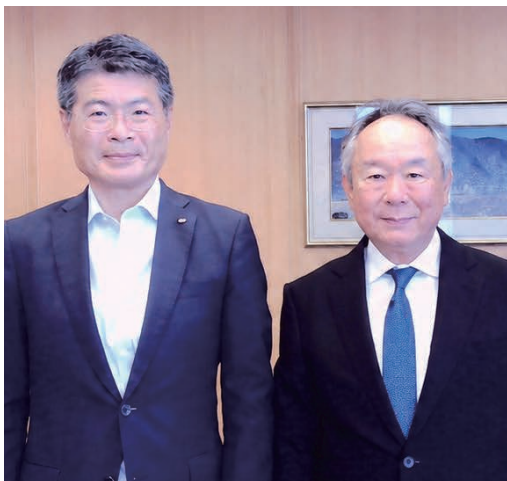


金子恭之 国土交通大臣

中村理事長が長崎県知事を表敬訪問

令和8年6月16日(火)、当会の中村裕昌理事長および田川良智長崎県本部長は、長崎県庁に平田研長崎県知事を表敬訪問しました。平田県知事は、国土交通省の不動産建設・経済局長を務めていた経歴があり、中村理事長とはそのころからのお付き合いとのことでした。

日ごろの支援に対する感謝の意を伝え、来年の全国不動産会議長崎県大会の開催に関する件や、空き家対策、離島の移住施策、全日ラビー空き家ネットワーク、低廉な空き家の手数料が変更になった件、2027年国際園芸博覧会などについて意見交換を行いました。



左：平田研 長崎県知事、右：中村裕昌 理事長



左から：田川良智 長崎県本部長、平田研 長崎県知事、中村裕昌 理事長、長崎県本部 事務局職員

i 協会からのお知らせ

新 あとから かし保証サービスのご案内

(既存住宅個人間売買かし保証)

従来の既存住宅個人間売買かし保証は、引渡し前までに検査と補修を終わらせておく必要がありました。
新・あとからかし保証は、検査で指摘があっても、
引渡し後**6ヶ月以内に工事完了**すれば、かし保証が受けられます！

引渡し後の検査実施も可能です！



引渡し後に買主が、その他の**リフォーム工事と併せて、不具合等を補修**すれば、保証対象になります。

建物状況調査(目視・非破壊による検査)では発見が難しい**建物内部の瑕疵(設計・施工上の欠陥等)**による事故も保証対象になります。

引渡し後の不具合等について一定期間売主が責任を負うのが一般的ですが、**かし保証が付帯**されていれば**リスクヘッジ**できるので**売主にも安心していただけます。**

新・あとからかし保証サービスの詳細はこちら
(<https://www.j-anshin.co.jp/service/chuko-kensahosho/flow/documentdownloadform/>)

建物状況調査の申込はコチラから
(<https://tatemonochosa.j-anshin.co.jp/>)



【注意事項】 ●本チラシは新・あとからかし保証サービスの概要資料です。詳細は別途、一般社団法人住宅あんしん検査までお問い合わせください。

●お問い合わせ先



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

☎ 03-6824-9440
(平日: 9:00~17:30)

✉ kizon@j-anshin.co.jp
<https://www.j-anshin.co.jp/>



一般社団法人 住宅あんしん検査

☎ 03-6824-9444
(平日: 9:00~17:30)

✉ kensa@anshinkensa.or.jp
<https://www.j-anshin.co.jp/company/anshinkensa/>



●本紙記載内容/2026年6月現在 ●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。

承認番号: AK2-2606-0177

i 協会からのお知らせ

JIO「既存住宅かし保険」のお知らせ

全日本不動産協会では、株式会社日本住宅保証検査機構（以下、JIO）と提携しており、「既存住宅かし保険（宅建業者用）」の団体割引があります。

「既存住宅かし保険（宅建業者用）」の団体割引は、保険期間5年が1,500円引き、保険期間2年が900円引きとなっており、ご利用には事業者登録が必要です。

「既存住宅かし保険（宅建業者用）」は、既存住宅を売主として販売する事業者が被保険者となる保険で、万が一、瑕疵により住宅の基本構造部分等に不具合が生じた場合、JIOが修補費用等を保険金として住宅販売業者に支払うものです。その他、保険の概要については、カタログ「JIO既存住宅かし保険（買主用）」をご覧ください。

ご利用にあたりご不明点がございましたら、JIO各支店宛にお問い合わせください。

JIO「既存住宅かし保険（宅建業者用）」のウェブサイト



(https://www.jio-kensa.co.jp/insurance/kizon_jutaku/takken01.html)

JIO「支店一覧」のウェブサイト



(https://www.jio-kensa.co.jp/corporate/branch_list/index.html)

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 (全代会館)
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 (全代会館)
TEL:03-3263-7055 (代) FAX:03-3239-2159
URL <https://www.zennichi.or.jp/>

AJ
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2026年7月号
令和8年7月15日発行



(一社)全国不動産協会が、
会員の皆様の業務を支援します！



主な会員支援制度・福利厚生事業

会員支援

- 研修事業
- 損害保険代理業(火災保険提携事業者)
- 全日ラビー少額短期保険株式会社
- 家賃債務保証【全日ラビー保証】

福利厚生

- 共済事業
- 宅地建物取引業総合賠償責任保険

相談

- 不動産相談室

詳細・入会資料のご請求はこちら

入会専用フリーダイヤル

0120-04-0128

(9:30~17:30 土日祝休み)



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、起こりかねない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・連携
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
既に施行さ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。



不動産開業の手引き
不動産開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! ▶

