

MONTHLY REAL ESTATE

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

5
MAY
2022

〔巻頭特集1〕

「農業DX構想」を具現化した
津南町のスマート農業実証プロジェクト
（新潟県中魚沼郡津南町）

〔特集2〕

身近な財産を
水害から守る手段を
ハード面から考える

〔特集3〕

公共トイレの進化で
街が変わる、人が変わる

〔不動産トラブル事例と対処法〕

賃貸マンションの契約と
大規模修繕工事予定の
告知に関するトラブル

〔物件調査のノウハウ〕

心理的瑕疵となる人の死の
具体的事例について

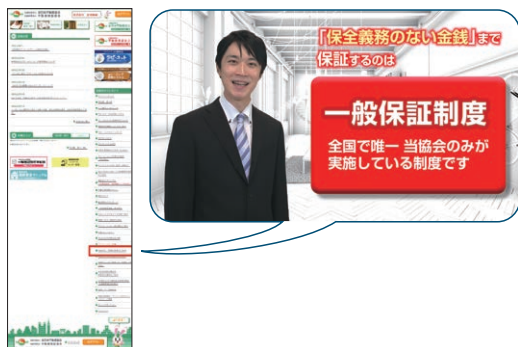


保証のお知らせ

一般保証制度の動画公開のご案内

このたび、会員向けに、一般保証制度のことがよくわかる動画を制作しました。ホームページ（会員専用ページ）内にて公開しておりますので、ぜひご覧ください。

【会員専用ページへログイン後、右側メニュー下方の『会員向け一般保証制度のご案内』をクリック】



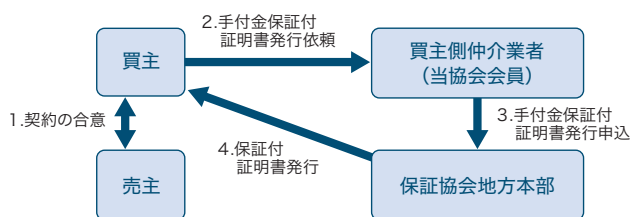
- 他では実施していない宅建業法上の制度
- 利用できるのは当協会の会員だけ！
- 当協会が連帯保証することで 消費者の不安を取り除ける
- 会員皆様・お客様共に「無料」で利用可



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

令和3年度 第9回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	5 社	5 件	54,070,000 円
認 証			
保 留	4 社	4 件	
否 決	1 社	1 件	
令和3年度認証累計	30 社	32 件	91,582,126 円

令和3年度 第10回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数・件数		金額
認証申出	3 社	3 件	56,453,952 円
認 証			
保 留	1 社	1 件	
否 決	2 社	2 件	
裁判上の和解に基づく認証	1 社	1 件	2,000,000 円
令和3年度認証累計	30 社	33 件	93,582,126 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

朱鷺(トキ)

「ニッポニア ニッポン」の学名を持つ国際保護鳥。翼を広げると約130cmにもなるペリカン目トキ科の鳥類で、「とき色」と呼ばれる風切羽や尾羽のオレンジがかった薄桃色が特徴。かつては世界でわずか数羽になるまで減少し絶滅が危惧されたが、現在、日本では毎年数十羽のヒナが人工繁殖により育ち、佐渡の天空へ放鳥されている。

02 保証のお知らせ

特集 1

04 「農業DX構想」を具現化した 町のスマート農業実証プロジェクト ～新潟県中魚沼郡津南町～

特集 2

08 身近な財産を水害から守る手段を ハード面から考える

特集 3

10 公共トイレの進化で 街が変わる、人が変わる

不動産お役立ちQ&A

<法律相談>

12 借地権売買における 地中埋設物を除去するための費用の取扱い 弁護士 渡辺 晋

<賃貸相談>

14 賃貸物件の修繕の不備を理由とする減額請求 弁護士 江口 正夫

<相続相談>

16 二世帯住宅の注意点 公認会計士・税理士 野田 優子

<賃貸管理ビジネス>

18 「入居率至上主義」で、確実な戸数増加を目指す みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

<労務相談>

20 内定取消しの法的性質と有効性 特定社会保険労務士 野田 好伸

宅建士講座

<宅建士試験合格のコツ>

22 権利関係 民法(物権変動と対抗要件) 資格試験受験指導講師 植杉 伸介

連載

<不動産トラブル事例と対処法>

24 賃貸マンションの契約と 大規模修繕工事予定の告知に関するトラブル 不動産適正取引推進機構 中戸 康文

<物件調査のノウハウ>

26 心理的瑕疵となる人の死の具体的事例について 不動産コンサルタント 津村 重行

その他

28 新入会員名簿

29 新機能満載! ラビーネットのご紹介

30 地方本部の動き

31 協会からのお知らせ

「農業DX構想」を具現化した 津南町のスマート農業実証プロジェクト ～新潟県中魚沼郡津南町～

数年ほど前からあらゆる産業でDX※が推奨されています。

これは農業・食品関連産業も然りで、農林水産省は令和3年に農業改革を起こすべく「農業DX構想」を公表しています。

ただ、農業におけるDXとは何を指すのでしょうか。

そこで先行して「スマート農業実証プロジェクト」に取り組んだ新潟県津南町の町長・桑原 悠氏に詳細を伺いました。

※DX デジタルトランスフォーメーションの略。「ICTの浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」といった概念

米どころ新潟で 畑作も盛んな農業のまち

まずは、津南町の概要についてお話しください。

津南町は昭和30年に、外丸、上郷、芦ヶ崎、秋成、中深見、下船渡の6か村が合併して誕生した町です。当初から町是に「農を以て立町の基と為す」を掲げ、農業を基幹産業に成長してきました。



桑原 悠(くわばらはるか) 津南町長

新潟県中魚沼郡津南町出身。津南町議員を経て平成30年7月より津南町長に就任。当時、全国最年少町長として注目を集める。現在1期目。

た。新潟と聞くと、米どころをイメージする人も多いと思いますが、津南町は畑作も盛んで、特産品に雪下になじん、アスパラガス、スイートコーン、キャベツ等があります。養豚や園芸にも強く、ユリの最高品種・カサブランカは日本一の産地として名を馳せています。

戦後に先人たちが開拓してきた農地、整備された田畑を継承していることもあり、津南町は新潟県内でも専業農家が多く、比較的若い世代が就農しているのも大きな特徴です。

一どの世代に多く見られますか。

30～40代です。最近はその世代の方たちが法人化を試みて、規模を大きくするといった動きも見られます。また、町外の人で「津南で農業を始めたい」と希望する方も多く、希望者の受け入れも行っています。これまで30人ほどの希望者が移り住んでいますが、住居を希望する方には、津南町農業公社が管理する「ファームハイツ」を紹介するなど手厚い支援を行っています。

スマート農業を経験し 予想以上の成果を手に

一津南町は国の補助事業「スマート農業実証プロジェクト」を行いました。話を聞くと農業は活性化している印象を受けますが、課題等はあったのでしょうか。

やはり高齢化の波に逆らうことはできませんでした。これまで農業の中軸を担ってきた方々が75歳前後の年齢に達していることもあり、以前から農作物の出荷量低下、省力化や労働力確保の課題等が明るみになっていたのです。その解決策のひとつとして着目したのがスマート農業でした。そこで国の補助事業「スマート農業実証プロジェクト」に新潟県と連携して応募。144地区の中から採択され、令和2年度から開始したのです。

まず、新潟県や津南町農業協同組合、関係企業でコンソーシアムを立ち上げ、ロボットトラクターやラジコン除草機、自動走行操舵システムを国の補助で導入し、県の補助を活用して播種機

津南町で実施された『スマート農業実証プロジェクト』

背景・課題

- ・津南町では国営苗場山麓総合農地開発事業で、1ha区画の開発畑が650ha造成され、雪下になじん、アスパラガス、ユリ切り花などを生産。それぞれがブランド品目として高い評価を得ている。
- ・しかし、栽培農家の高齢化や出荷量等が低下しており、生産の省力化と労働力の確保が喫緊の課題となっていた。

掲げられた目標

雪下になじん（10aあたり） 労働時間：約35%削減 収量：約10%増
加工用キャベツ（10aあたり） 労働時間：約40%削減 収量：約10%増



農作業の軽労化

実証した技術体系

ロボットトラクター



ほかの農作業をしながら無人耕耘を行うことで労働時間の削減を実証

ラジコン除草機



刈払機による人力除草からラジコン除草機を活用することで省力化と軽労化を実現

センシングドローン



ドローンの活用によって生育に応じた部分追肥や収穫適期・収量などを検討できる

大型収穫機



人手による収穫・搬出などの重労働作業も機械化することで省力・軽労化に

現在、津南町でスマート農業が加速



1年の約3分の1は雪におおわれるという津南町。令和4年2月下旬には観測史上最高の積雪を記録

うねたてしひ ていしよく
一式、畝立施肥機一式、定植機、キャベツ収穫機も導入しました。実証実験は雪下になじんと加工用キャベツの2品目で行い、省力化の進展と生産性の向上を見極めました。

一どのような結果が得られましたか。

スマート農業機械等を利用することによって、労働時間が非常に削減されました。これは同時に、削減された時間が生じたことで別の作業に取り組めるといったことも指しています。そしてもうひ



積雪下で熟成される「雪下になじん」。特有の臭みが少なく、甘味と栄養化も高いと評判

とつ大きな収穫は「軽労化」を図ることができたことです。真夏の炎天下で長時間作業することは大変な重労働でした。しかし、スマート農業機械等を利用することで「軽労化」を果たすことができたのです。例えば、ラジコン除草機を利用すれば、作業する人は日陰や冷房の効いた車中で涼みながら同様の作業ができる。体力、労力的にも特定の農作業が厳しいと感じていた高齢者の方も継続して作業できることがわかったのです。そのほか町独自で「スマート農業加



津南町農業公社が管理する就農者用の「ファームハイツ」。単身用1棟、世帯用1棟を設けている

速補助金」「農業用ドローン操作免許取得費補助」等の補助事業を展開。今ではドローンの免許取得者は38人ほどにのぼっています。プロジェクトを通して若い人々の関心が高まったことも大きな収穫でした。

持続可能な社会形成にDXは不可欠な要素

一農業と同様に「移住定住施策」にも力を入れていると聞きます。

令和4年度 移住施策概要

提言全30項目のうち、以下の10項目について実行予定

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ① 起業支援補助制度の新設 | ⑥ 空き家に付随する農地の譲渡条件を緩和 |
| ② 企業情報の発信強化 | ⑦ 移住体験ツアー |
| ③ 不動産鑑定料・住宅瑕疵調査料補助制度の新設 | ⑧ 移住コーディネーターの設置 |
| ④ 住まいに関する情報の発信強化 | ⑨ 移住webサイトのリニューアル |
| ⑤ お試し体験住宅の料金体系見直し | ⑩ 既存の補助制度の見直し |

移住コーディネーターの設置

令和4年度より観光地域づくり課内に1名の移住コーディネーターを配置。移住コーディネーターは、相談対応などの実務を担うプレイヤーとなり、行政担当者は政策立案やKPIの管理などを担う戦略担当として動く

人口減少に関しては、どこの自治体も抱えている大きな問題です。津南町でもお試し住宅施策等は既に行っており、力を入れ始めた明確な時期は不明ですが、全庁で人口減少対策の一環として「移住定住施策」にもっと力を入れるべきだという話になったのが昨年です。その際、津南の未来を担う若手職員を中心に「移住定住プロジェクトチーム」を結成し、どのような施策を設ければ、移住定住者が増えるかといったことを徹底的に話し合いました。結果、全30項目のうち今年度は10項目を実行しようという話になったのです(令和4年度移住施策概要参照)。

一拝見すると興味深いものがあります。どのような経緯で「不動産鑑定料・住宅瑕疵調査料補助制度を新設」は組み込まれたのでしょうか。

これまで中古物件、特に空き家の売却価格が所有者の希望額そのままになっていることが多く、それが思いのほか高額のため成約に結びつかないといった課題がありました。また、津南町は日本でも有数の豪雪地帯ですから空き家を放置しておくと積雪によって住居

が傷む恐れがあります。そのため、放置されている物件の中には専門家による調査が行われていないものも含まれていると考えました。そこで導き出されたのが妥当な住まいの価格と健全な住まいの引渡し。今後は、町で不動産鑑定料・住宅瑕疵調査料補助制度を設け、不動産の流動化を図ろうという考えに至ったのです。

加えて「住まいに関する情報の発信強化」に関しては、不動産事業者や建築業者のホームページはあるものの、移住者がそのページにたどり着いておらず、情報が行き届いていないといったこともありました。今後は不動産事業者と連携して住まいの情報を発信したいと考えています。ぜひ、不動産事業者にも移住サポーターに登録してもらい、営業活動の一環として、移住者の呼び込みにご協力いただきたいと思います。

一途上ではありますが、不動産業界もDXが推進されています。最後にスマート農業実証プロジェクトを通して感じたDXの重要性について聞かせていただけますか。

現在の子どもはデジタル技術を活用



秋成集落のお試し体験住宅。2週間の滞在から利用でき、7日間単位で最長3か月まで利用可



首都圏から新潟県内有数の豪雪地帯・津南町に移住した家族の生活を動画で伝える「つなすみチャンネル」。津南の魅力が発信されていることもあり再生回数、登録者は上昇を続ける

することに慣れています。そういった子どもたちが近い未来、日本社会を支えていくわけです。ですから少しでも働きやすい、作業しやすい環境を整備することが私たち大人の責任だと思っています。持続可能な社会を創り上げていくためには、デジタル技術の活用は外せないとも感じています。現に「スマート農業実証プロジェクト」を通して、若い人たちが農業に興味を持ち始めていますし、彼ら彼女らが挑戦することで次世代にバトンを渡すことができるわけです。国が推奨するDXの動きは、持続可能な社会形成に紐づいていると私は感じています。

世相を反映する業界で 考える事業展開のあり方

人口減少、少子高齢化…。
長年、日本が抱える諸問題の中で、
地方の不動産事業者は工夫を凝らして事業を展開しているといいます。
そこで新潟県十日町市で事業を営むサンライフ株式会社代表の樋口陽介氏に話を聞きました。

3Dデザインのスキルは独学で習得したと語る
樋口氏

3Dデザインの提案で イメージ通りの住居を提供

一まずは事業内容・種目等について教えてください。

主な事業は建設・建築業になります。注文住宅やデザイン建築、設計からインテリアのプロデュース、メンテナンス等、お客様に対して「快適で安心できる空間を提供する」ことを心掛け、事業を展開しています。

一不動産業を始めたのはいつ頃ですか。

起業から10年ほど経ちますが、法人化したのが数年前です。そのタイミングで宅建免許を取得しました。宅建免許の取得を目指したのは、建築関係すべての元受けになれると考えたからです。住まいに関する相談に対して、当社は様々な選択肢を提示することができます。また、このエリア周辺は人口の割に建設・設備メーカーが多く存在します。宅建免許の取得は、差別化を図るといった点でも理にかなっていると感じています。もうひとつ当社が大きな差別化を図っていることといえば、家づくりの際に使用している3Dデザインの提案です。

一やはり、3Dデザインを活用してお客様に提案すると満足度は違いますか。

はい。3Dパースを元に、家のデザイン、色、空間など完成イメージをお客様と共有しながら進めることができるわけです。から「こんなはずではなかった」等のトラブルもなく、お客様の満足度は相当高

いです。ただ、打ち合わせには長期間、時間をかけます。半年くらいは通常で、着工するまで1年かけて打ち合わせしたこともあります。

完成後は見学会等のイベントも開催していますが、その際はおお客様の許可も必要です。ただ、首を横に振るお客様は皆無に等しいですね。その反応を見て「満足していただけたんだ」といつも達成感を感じています。

また、当社の営業活動の場としても使わせていただいているので、大変ありがたいです。

空き家に対する 地域特有の考え方

一十日町市の不動産事情はいかがですか。

正直、これからは不動産業単独で売り上げを立てることは、難しくなると感じています。既に人口減少は始まっていますし、何より子どもの数が減少しています。小学校ひとクラスの人数も20人弱と聞いていますし、将来、地元に残る子どもたちの人数は見通しがつきません。そうすると必然的に不動産の動きは悪くなります。

この地域に限った話をすれば、今後、新築等の需要は伸びしろはないと感じています。むしろ伸びてくるのは空き家の解体需要だと思います。

一それはどういうことですか。

ご存じの通り、十日町市周辺は新潟県内有数の豪雪地帯です。いま全国では多くの空き家が問題になっていますが、こ

のエリアで空き家を放置していると、積雪で家が倒壊する恐れがあります。その問題意識の方が高いです。だから高齢者の多くは、「負の遺産にならないように」と解体費用を子供たちに残している家庭が多いと聞きます。実際、いまも解体の相談件数が増えています。また、現存する多くの空き家は耐震基準が変更される前の物件が多いこともあり、その点も不動産の流動化にブレーキをかけていると感じます。

このような状況の中で、私が常々考えているのが中古物件の扱いです。今後は、中古物件を多く仕入れて、リフォーム等を施して次のお客様の手に渡すことができると考えています。当社は、住まいに関して様々な強みを持っているので、その強みを活かしながら周辺エリアの住まい環境づくりに少しでも貢献していきたい。そう考えています。



サンライフ株式会社

住所：新潟県十日町市新座甲409-1
(本町7丁目)

電話：025-761-7630

FAX：025-761-7690

ホームページ：

<https://www.e-house.co.jp/thank-life/>

身近な財産を水害から守る手段をハード面から考える

近年全国的に増加している水害。

被害総額の内訳をみると、大部分を占めるのは個人の住宅や家財などだといわれています。

既存の建物でも少しの工夫やリフォームにより、

万が一、床上浸水に見舞われた際にも助かる確率をアップさせる方法はたくさんあります。

そこでここでは、家族の命や大切な家財を守るための

ハード面での具体的な対策を紹介します。

執筆 澤田 秀幸

建築ライター。建築科を卒業後、住宅メーカーの木造大工、大手インテリアメーカーの店舗勤務などを経て、現在はWebメディアを中心にフリーライターとして活動中。

今、水害リスクへの即応性を高めるべきこれだけの理由

約2兆1,800億円——これは令和元年における水災害の全国の被害総額で、統計開始以来ワースト1位の被害額となりました(図表1)。日本では1時間に50ミリを超える短時間強雨の発生件数が30年ほど前と比べて1.4倍になっており、今後その発生件数は2倍以上に増加することも予測されています。このような事実は、残念ながら水害が以前よりも身近なものとなりつつあることを示しています。

水害の起きやすい都市や住宅地に目を向けると、現在では3,500万人以上の人が「洪水浸水想定区域内」に生活して

おり、都市機能の中心部もそこにあるという現実があります。

つまり、これから起こりうる水害から身近な財産を守るにあたり、(1)水害はさらに増加・深刻化する可能性が高いこと、(2)すでに都市は水害の高いリスクにさらされている、ということを念頭におく必要があるのです。

水害は“いつどこで起こるか分からない”というものではなく、比較的に対策を講じやすい災害であるといえるでしょう。「心構え」や「避難訓練」のようなソフト面での備えもちろん重要ですが、私たちの身近な財産、ひいては身の安全を災害から手堅く守るため“ハード面”でも十分な防災機能の実装を検討していく必要があります。

財産を守るため、私たちができる災害対策

では私たちは起こりうる未曾有の水害を相手取って、身近な財産を守るためにどんな手札を切ることができるのでしょうか？ 私たちができる水害対策を「①避ける」「②守る」「③復旧する」という3つのポイントに分けてご紹介します。

①避ける

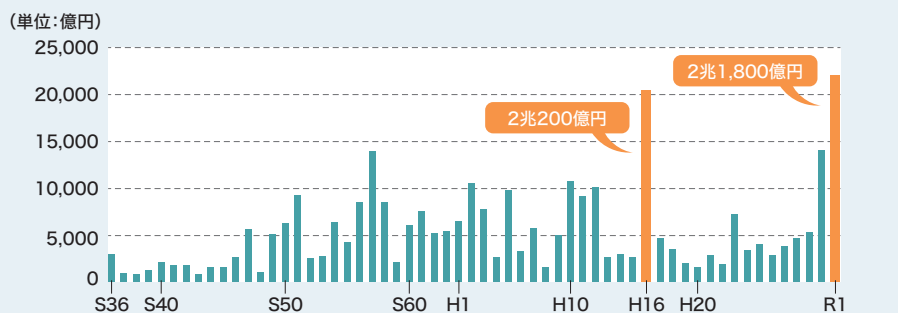
完全にゼロにはできない水害リスクを可能な限り低減していくための対策のプロセスは、やはり「情報収集」から始まります。自分が管理する土地や建物といった財産を守るため、周囲にどんな水害リスクがあるかを把握するには次のような情報を活用できます。

【重ねるハザードマップ】

国土交通省が提供するオンラインサービスで、水害に関するあらゆる情報を一つの地図に重ねて表示できる優れたハザードマップです(図表2)。このマップ上には「洪水浸水予定区域」「家屋倒壊等氾濫想定区域」「区域ごとの浸水継続時間」などが表示でき、土地ごとのリスクの特徴を把握するのに役立ちます。

これらの情報の中でも、とりわけ「想

図表1 1年間の水害被害額(名目額)



出典: 国土交通省プレスリリース

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001396912.pdf>

定浸水深」と「浸水継続時間」のシミュレーション情報は浸水対策を検討する上で重要な役割を果たします。

〔浸水実績図〕

過去に実際に浸水した地域を表す地図で、各都道府県が建設局などを通して作成・公開しています。

〔治水地形分類図〕

国・都道府県が管理する河川の流域で扇状地・旧河道・埋め立て地など、治水対策を講じる上で重要な地形・工作物などを表示する地図で、国土交通省の国土地理院が作成・公開しています。

②守る

無論、災害時に最優先されるのは人命と身の安全ですので、水害の危険があるなら人間は避難を最優先し、人間がすべて避難した後でも財産を最大限守れる機能を建築物に実装しておくことが重要になります。

〔大型施設における水害対策〕

水害発生時、大型の施設で重点的に守るべきなのは電気設備です。詳しくは国交省と経済産業省が令和2年6月に発表した「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」に記述されていますが、このガイドラインでは「電気設備は想定浸水深以上へ移設すること」、また移設が不可能な場合には次のような浸水対策を講じることが主なポイントとして挙げられています。

- ・電気設備の周囲に水防ラインによる防水区画を設定する
 - ・出入口やドライエリア(空堀り)など、洪水の浸入口を嵩上げする
- 水防ラインとは主に守るべき重要なゾーンを「壁＋止水シャッター・止水ドア」などの防水設備で囲い、防水区画化することを指します。

〔住宅・中低層集合住宅などの水害対策〕

比較的小規模な建築物であれば、土

地のかさ上げや、ピロティによるフロアレベルの高床化などが水害対策の定石となります。これらは設計段階から折り込んでおかなければならない対策ですが、すでに建っている無防備な建物でも、「隙間のない塀で囲む」＋「開口部に止水板を設置できるようにする」という対策で浸水を防ぐ高い効果を期待できます。いわば上記の水防ラインを、建物を囲むよう外部に設置するイメージです。

③復旧する

水害による被災リスクをゼロにはできない、という現実を見据えれば「被災後どのように復旧するか」もまた重要であることがわかります。いわば『不動産におけるレジリエンス(しなやかな回復力)の実装』です。

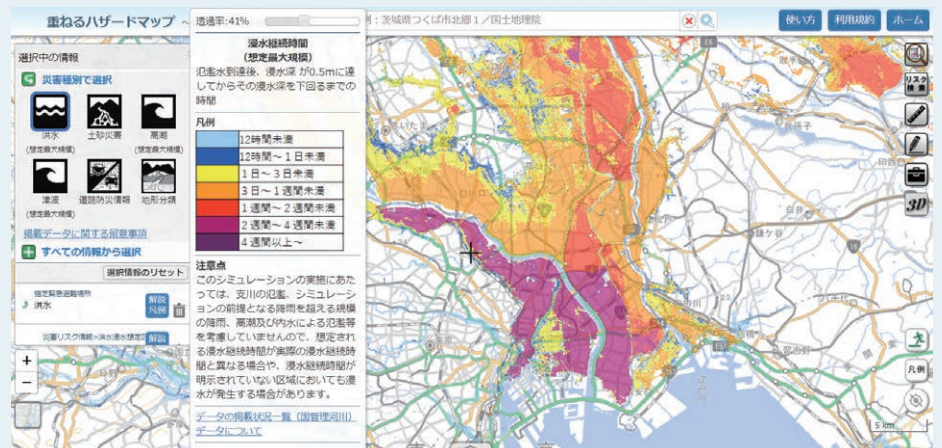
ここでは特に、水害が致命的な被害となりやすい木造建築におけるレジリエンスのアイデアをご紹介します。

〔プラン①：フロアレベルを上げる〕

通常GL※から40cmほどとなる布基礎の立ち上がりを1.5mにかさ上げてフロアレベルの高い構造とするプランです。通常であれば床上浸水となってしまう水害を、浸水深1.5m未満であれば床下浸水で止める、というのが目的です。このプランでは、被災後に基礎内の水をどう排水するか、消毒や清掃をどう行うかまでをセットで考える必要があります。

※ グランドレベルの略。建物などの地盤面の高さを指す。

図表2 重ねるハザードマップ



〔プラン②〕

水害時の浮力への対処アイデア

「高気密住宅」の場合、水害時に水が内部へ侵入しない分、高い浮力が発生し、浮力で家屋全体が土台から引き剥がされて遠くへ流されてしまうというケースも報告されています。

文科省と大手住宅メーカーはこの種の被害に注目し、浸水時に家屋が浮かび上がっても、(1)水の浸入を防ぐ、(2)基礎を二重構造とし、上部の基礎(ベタ基礎)は浮力が発生するとあえて浮かび上がる構造とする、(3)浮かび上がっても流されないように係留し、水が引けば元の位置に着地する、という独特の構造を持つ「耐水害住宅」を開発、商品化しています。

まとめ

ハード面での水害対策は、地震対策などと比べるとまだ真剣な取り組みが始まったばかりという段階です。今回ご紹介した対策の中にも、まだまだコストと効果のバランスの点で再考の余地が残っているものもあります。

危険度の高い水害が身近なものとなってしまった今、ハード面での水害対策もより身近で導入しやすいものとなっていくことを期待したいところです。

日本財団×渋谷区 公共トイレの進化で 街が変わる、人が変わる

日本のトイレは世界各国から賞賛されています。では、公共トイレはどうでしょうか。汚い、暗いといったネガティブな印象を持つ人が多く、利用者も限られている状況です。この従来の公共トイレのイメージを刷新したのが日本財団と渋谷区による「THE TOKYO TOILET」。このプロジェクトの背景と概要、そしてその成果について日本財団経営企画広報部ソーシャルイノベーション推進チームの前田佳菜絵氏と佐治香奈氏に話をうかがいました。

(撮影：永禮賢、提供：日本財団)

「仕方なく利用する」から 「行きたくなる」トイレへ

「日常でよく利用するトイレに関するアンケート調査」(国土交通省インターネットモニターアンケート／平成28年度)によると、公園などの公共トイレを利用する人は全体の10%未満でした。その理由として「清潔感がない」「清掃が行き届いていない」「安心して利用できない」等が挙がっています。

「実際、公共トイレはさまざまな人が自由かつ気軽に利用してしかるべき場所なのに、一部の方にしか利用されていません。ユニバーサルデザインになっていないものも多く、障がい者、高齢者には非常に使いづらいのが現状です。そこで“真の公共トイレ、すなわち、性別・年齢・障がいを問わず、誰もが快適に利用できる公共トイレを作っていこう”ということで、渋谷区と連携して始めたのが『THE TOKYO TOILET』でした」とプロジェクトの経緯を語る日本財団の前田氏。また、渋谷区とタッグを組んだのには理由がありました。

「日本財団は渋谷区と2017年に『ソーシャルイノベーションに関する包括連携協定』を締結していました。これはソーシャルイノベーションを起こすべく社会課題の解決を図る先駆的な取り組みを支援していこうというものです。今回もその取り組みの一つとして渋谷区と協議し、区内17カ所の公共トイレをリニューアルしようということになったのです」(前田氏)。プロジェクト開始にあたり、トイレの設計施工は大和ハウス工業、トイレの設備機器の監修をTOTOに依頼しました。

多種多様で個性的な 公共トイレが勢揃い

前田氏は「ただ単に公共トイレを改修し、美しく清潔なトイレを作ろうとしたわけではありません」と話します。誰もが安心して使える公共トイレが街に存在することの重要性を全国に発信し、伝えたかった。だからデザインを著名な建築家、デザイナー16名にお願いしたそうです。

「協力いただいた16名の方には、ユニバーサルトイレのブースの設置はお願い



クリエイターNIGO®氏がデザインした【神宮前公衆トイレ】。「THE HOUSE」という名称の通り一軒家のような。内部は天井が高く換気用ファンを設置。水栓も非接触で使える。

しましたが後はお任せです。でも、皆さん、各トイレが抱えていた課題を斬新なアイデアとデザインで解決してくださりました。おかげでどれも外観が美しいだけでなく、機能的なのが魅力です」と佐治氏は話します。

例えば、坂 茂氏がデザインした、「はる



建築家・隈研吾氏が手がけた【鍋島松濤公園トイレ】。森の中に溶け込む集落のようなトイレになっている。



佐藤カズー氏による【七号通り公園トイレ】はボイスコマンド式で手を使わずとも入れるのが大きな特徴。



【東三丁目公衆トイレ】はプロダクトデザイナー・田村奈穂氏による。安全性を考え、アラートカラーに。

のおがわコミュニティパーク」と「代々木深町小公園」の「透明トイレ」。ネットでも話題になりましたが「中がきれいか」「誰か隠れていないか」という入室前の不安を解消すべく、外壁が透明のガラスになっていて入室すると不透明になる仕組みになっています。「通電している状態だと透けて見え、鍵をかけると電気がオフになり中が見えなくなります」(佐治氏)。建築家は街づくり、デザイナーは課題解決に重きを置いてデザインする方が多かったそう。制作者の個性が光り、積極的に使いたくなるトイレが揃いました。

長く愛されるために メンテナンスに力を注ぐ

今回、17カ所のトイレを刷新するにあたり、維持管理にもこだわっています。日本財団、渋谷区、一般財団法人渋谷区

観光協会が三者協定を結び、日々の清掃に力を入れています。

「従来、渋谷区の公共トイレの清掃作業は基本的に1日1回、水洗いとブラシがけをする湿式清掃だったのですが、今は1日2～3回、乾拭き中心の乾式清掃です。水を使うより手間も時間もかかりますが、一つひとつ拭き上げる丁寧な作業にすることで建物を傷めず長く使ってもらえると考えてのこと。日常清掃以外にも月に1回、第3者機関にトイレの診断をお願いしています。その診断結果と日々の清掃業務の報告をもとに月次協議会を開き、メンテナンスのやり方の向上にも努めています」と前田氏。

また維持管理に関わる人もプロジェクトにおいて重要な存在と考え、清掃員のユニフォームを制作。デザイン監修はNIGO®さんです。このユニフォームが

カッコいいと評判で地域住民に労いの声をかけられたり、「写真を撮ってください」と言われたりすることも増えたそうです。

ほんのわずかなスペースにあるトイレが劇的に変わることで、街全体が変わり、人と人とのコミュニケーションが増えていく。前田氏、佐治氏はそのことを実感しているそうです。

「利用者は確実に増えています。中にはトイレの写真を撮るためにわざわざ訪れ、SNSにアップしてくれる人も多く、公共トイレを身近に感じていただくという入口には立てたと思います。ただ、アートトイレがたくさんできたという広まり方ではなく、今後は公共のものとして大切に使いついでという意識の醸成をしたい。残念なことにまだまだ落書きをされたり、汚されたりすることもあるので」と佐治氏は話します。公共トイレへの意識が醸成されれば、その先にある多様性を受け入れる社会づくりにもつながっていくはずと二人は期待しています。

このプロジェクトに関して他の自治体はもちろん、海外からも問い合わせが相次いでいるそう。品川区では若い建築家を巻き込んでオストメイト対応のトイレを設置といった新たな動きも出てきています。今後、全国的にこうした取り組みが広がっていきそうです。



【西原一丁目公園トイレ】は建築家・坂倉竹之助氏がデザイン。端正な建物前面の通路から各個室へ直接入る。



個室は広さを重視、男女兼用で中央はオストメイト対応機器やベビーチェアを備える【西原一丁目公園トイレ】。



法律 相談

Vol.73

借地権売買における地中埋設物を 除去するための費用の取扱い

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『新訂版 不動産取引における契約不適合責任と説明義務』（大成出版社）、『民法の解説』（住宅新報出版）、『不動産取引における心理的瑕疵・環境瑕疵対応のポイント』『不動産の共有関係解消の実務』（新日本法規）など。



Question



借地権および借地上の建物を、地主の承諾を得て購入しました。購入後、建物を増改築しようとしたところ、地中に埋設物があり、除去費用がかかることが判明しました。売買契約では地中の埋設物については、売主が責任を負う取決めになっています。売主に、障害物の除去費用を請求できるでしょうか。

Answer

売主が地中の障害物について担保責任を負うという取決めがあれば、売主に対して、障害物の除去費用を請求することができます。

1. 借地権の売買による 賃借人の地位の引継ぎ

賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲渡することができません（民法612条1項）。他方で、賃貸人の承諾があれば、賃借権を譲渡することが可能です。賃借権が譲渡された場合には、賃借権譲受人が賃借人の地位を引き継ぎ、地主と賃借権譲受人が賃貸借契約における当事者の関係に立ちます。

賃貸人は賃借人に対して目的物を使用収益させる義務があり（同法601条）、この義務の当然の帰結として、使用収益に差し支える箇

所があるときには、賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務を負います（同法606条1項本文）。

借地権の売買によって賃借人の地位が引き継がれた場合には、土地に欠陥があれば、地主には借地権譲受人に対し修補の義務があります。借地権譲受人は敷地の欠陥に関し、地主に対してその修補を請求することができます。

2. 売主に対する請求

(1) 特約がない場合

ところで、借地権の売買であっても、売買の目的物に欠陥があった場合の買主から売主に対して契約不適合責任を追及することができます（民法562条1項）。しかし売買対象が借地権であるときは、目的物は、土地ではなく、土地を使用

するための借地権です。一般的に言えば、土地に欠陥があっても、目的物（借地権）に欠陥があることにはなりません。最高裁では、「建物とその敷地の賃借権とが売買の目的とされた場合において、敷地についてその賃貸人において修繕義務を負担すべき欠陥が売買契約当時存したことがその後に判明したとしても、売買の目的物に隠れた瑕疵があるということとはできない。けだし、この場合において、建物と共に売買の目的とされたものは、建物の敷地そのものではなく、その賃借権であるところ、敷地の面積の不足、敷地に関する法的規制又は賃貸借契約における使用方法の制限等の客観的事由によって賃借権が制約を受けて売買の目的を達することができないときは、建物と共に売買の目的とされた賃借権に瑕疵があると解する余地が

あるとしても、賃貸人の修繕義務の履行により補完されるべき敷地の欠陥については、賃貸人に対してその修繕を請求すべきものであって、敷地の欠陥をもって賃貸人に対する債権としての賃借権の欠陥ということはできないから、売買の目的物に瑕疵があるということとはできない」とされています（最判平成3.4.2判時1386号91頁）。

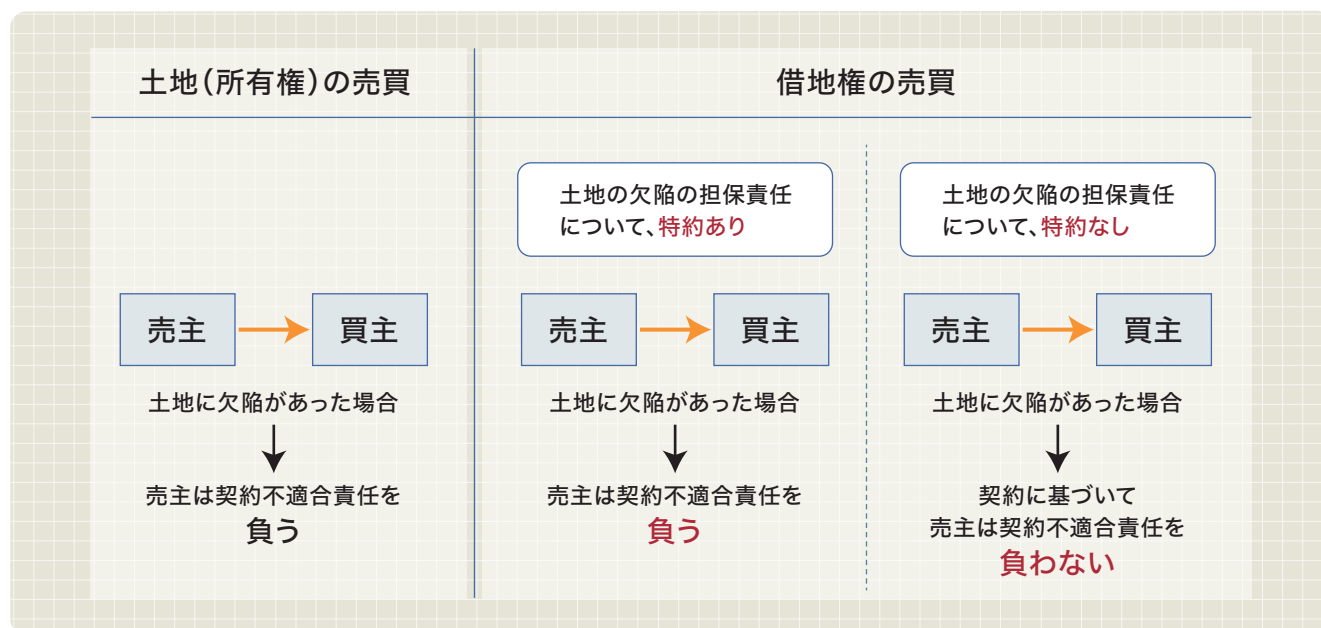
(2) 特約がある場合

しかし、借地権売買において、売主が買主に対して土地の欠陥に責

任をもつ旨の特約があった場合には、事情は異なります。土地に地中埋設物が存し、そのために土地の利用が妨げられる場合には、売主に対して特約に基づく責任を追及することが可能です。

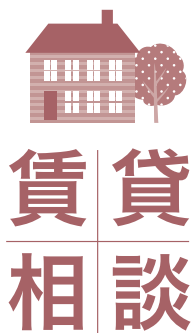
この点が論じられているのが、東京地判令和2.2.27-2020WLJPCA 02278045です。借地権の売買契約書に「売主は、本物件について引渡し後、3カ月以内に発見された土地の瑕疵について、買主に対して責任を負うものとします。……瑕疵が発見された場合、売主は自己の責任と負担において、その瑕疵を修復し

なければなりません」と定められていた売買について、引渡し後の試掘によってレンガ、瓦、木杭、コンクリートガラ等の地中障害物が発見され、これを除去するために費用が必要だったケースにおいて、『借地権の目的たる土地の瑕疵について譲渡人が譲受人に対して担保責任を負う合意をすることが妨げられないのは当然であるところ、本件においては、原被告間において合意があったと認められる』として、買主が支出した地中埋設物の撤去工事費用について、損害賠償請求が認められました。



👉 今回のポイント

- 借地権設定者（土地の賃貸人）の承諾を得て土地の借地人が借地権を譲渡すれば、借地権の買主が賃借人の地位を引き継ぎ、地主と借地権の買主が土地賃貸借契約における当事者の関係に立つ。
- 借地権の売買においては、特約がなければ、土地に欠陥があっても、目的物（借地権）に欠陥があることにはならず、買主は売主に対して、責任を追及することはできない。
- これに対して、特約があれば、土地の欠陥について、買主は売主に対して、責任を追及することができる。たとえば、地中埋設物が存し、これを撤去するために工事費用がかかったときには、撤去工事費用について、損害賠償請求が認められる。



Vol.43

賃貸物件の 修繕の不備を理由とする減額請求

海谷・江口・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。



Question



ビルの賃貸をしています。テナントから、水道管からの漏水と地下水槽から溢水があるので修繕してほしいとの要求がありました。当社としては、対応は無理だと断っていたところ、テナントから、ビルの管理・修繕に不備があるから賃料を減額せよとの請求が届きました。

公租公課や不動産価額が下落したわけでもないのに、このような事情で、賃料減額請求の理由になるのでしょうか。

Answer

賃貸人は、賃貸物件を賃借人に使用収益させる義務を負うため、賃貸人が修繕義務を負わない旨を特約で合意していない限り、賃貸物件の修繕義務を負います。賃貸人が修繕義務を履行しないため、賃貸物件の一部が使用収益不能となったとみられる場合には、改正民法では、その割合に応じ当然に賃料が減額されますが、判例は民法改正前から、使用収益に著しい支障を生じる場合には、賃借人は、賃料減額請求権を行使できるとしています。

1. 賃貸物件の修繕義務

(1) 修繕義務の原則

賃貸人は、賃借人に、賃貸物件を使用および収益させる義務を負いますので（民法601条）、賃貸物件を使用収益するために必要となる修繕をする義務を負っています（民法606条1項）。修繕義務が発生するのは、「修繕が必要になった場合」とされています。最高裁は、修繕が必要である場合とは「使用収益に著しい支障が

ある場合」であるとして厳格に解しています（最判昭和38年11月28日）。

(2) 修繕義務に関する特約の効力

ただし、民法606条1項の規定は、いわゆる任意規定ですから、修繕義務について、民法の定める原則と異なる内容で合意することが許容されています。例えば、賃貸物件の修繕について、賃貸人が修繕義務を負う対象と、賃借人が修繕義務を負う対象を区分して、修繕義務を分担する旨の特約を設定すること等も可能とさ

れています。

(3) 修繕義務を怠った場合

テナントが、賃貸人が修繕義務を怠ったとして賃料の減額請求をしてきたとのことですが、それには賃貸人が当該箇所の修繕義務を負っていたことが前提となります。賃貸借契約書において、当該箇所の修繕義務を負っているのは誰かを確認する必要があります。

2. 賃貸人が修繕を

怠ったことを理由に、 賃借人が賃料の減額を 求めることの可否

賃料の減額については、借地借家法32条は賃料減額請求の要件と効果を規定し、改正民法第611条は賃料の減額請求がなされなくとも当然に減額される場合を規定しています。

(1)借地借家法第32条の減額請求権

借地借家法第32条は、賃料減額請求権は「土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となった」ことを要件としています。修繕義務の不履行はこの規定にはあてはまりません。

(2)改正民法第611条

改正民法第611条には、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人

の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される」と規定しています。

したがって、修繕がなされない結果、賃貸物件の一部が使用収益不能と判断された場合には、賃貸人の責に帰すべき事由があるか否かを問わず、賃料は当然に減額されます。

裁判例では、前記の民法改正前において、賃貸物件に水道管の漏水、地下上下水槽のポンプの不良、冷房用配管の水滴に起因する漏水、地下

水槽からの溢水等があり、賃貸人が修繕をしなかった場合に、賃貸物件の効用は少なくとも25%が失われていたとして、賃料の25%の減額を認めたもの（東京地方裁判所平成9年1月31日）、住宅賃貸において、部屋に雨漏りがし、雨天の場合にバケツで受けきれず、畳を上げて洗面器等の容器を並べ、シーツやタオルで天井の雨漏り部分を押さえざるを得ないほどで、押入に入れたふとんが使用不能になったこともあったという事案において、やはり25%の減額を認めたものなどがあります。



👉 今回のポイント

- 賃貸人は、賃借人に対し、賃貸物件を使用収益させる義務を負っているため、使用収益に著しい支障が生ずる場合には修繕義務を負うが、特約により修繕義務を免れることができる。
- 賃料の増減額請求については、借地借家法32条は公租公課の増減や不動産価格の変動その他の経済事情の変動により近傍の建物賃料と比較して不相当となった、という法定の原因があるときに認められている。
- 賃料の当然減額については、改正民法611条により、賃借物の一部滅失その他の事由により使用収益することができなくなった場合に認められている。
- 賃貸人が修繕義務を履行しないことにより、賃借人が賃借物の使用収益を妨げられたときには、賃借人は、賃料の減額を求めることができる場合がある。



相続相談

Vol.14

二世帯住宅の注意点

野田綜合法律会計事務所
公認会計士・税理士 野田 優子

1995年公認会計士第二次試験合格。Price Waterhouse Coopers (PwC) 国際部(現あらた監査法人)、大手税理士法人を経て2006年に独立し、野田綜合法律会計事務所設立。不動産に関する税務全般業務およびコンサルティング業務をメインに、相続および事業承継関連、M&A支援業務、上場支援業務、法人税申告業務などを行う。



Question



父所有の土地に、2階に親世帯が住み、1階に子世帯が住む二世帯住宅を父と共同で建築しようと考えています。父の相続の際に、居住用財産に対する特例があると聞きましたが、二世帯住宅の場合はどのような取扱いになるのか教えてください。

Answer

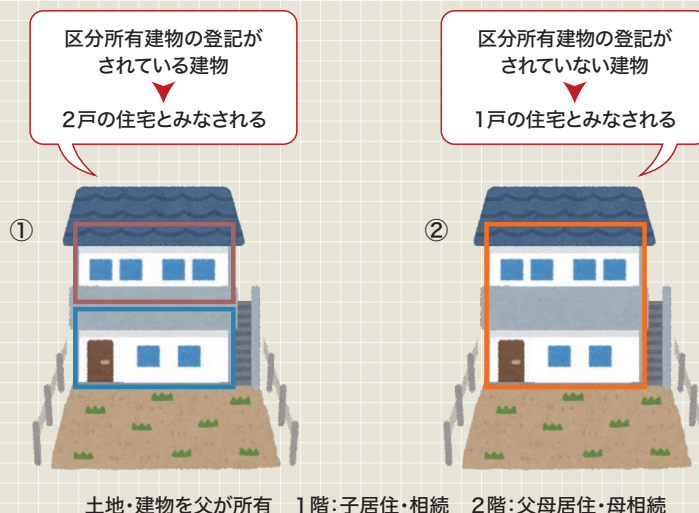
1. 小規模宅地等の

評価減の特例

— 特定居住用宅地等

故人が自宅として利用していた土地や、故人と生計を共にしていた親族が住宅として使っていた土地については、相続税の計算上、条件を満たせば「小規模宅地等の評価減の特例のうち、特定居住用宅地等(以下「小規模宅地等の特例」)」という制度が適用できます。要件を満たして小規模宅地等の特例を適用した場合に、自宅の土地で330㎡(100坪)までの部分について、その土地評価額が8割減額されます。つまり、土地評価額を2割まで引き下げることができるのです。土地の単価が高い都心部では、この特例が適用できるかどうかで相続税の額が大きく変わりますので、重要な特例となります。

図1：構造上独立性のある二世帯住宅の登記の形態



この特例の適用は、誰が相続するのかということが重要で、「配偶者」・「同居の親族」・「自己所有の家を持たない別居の親族」が相続した場合に適用が可能です。

二世帯住宅において気を付けなけ

ればならないのは、相続人がその建物に住む子であった場合に、その子が「同居の親族」として取り扱われるかどうかという点です。その判断にあたっては、建物の「登記の形態」や「建築の様態」が問題となってきます。

「登記の形態」について簡単に説明します。例えば、所有者が父親の二世帯住宅で、親世帯と子世帯のそれぞれの使用部分が、マンションのように構造上の独立性があり、他の部分からそれぞれ完全に独立して利用できる建物の場合、登記の方法としては図1のように2つの方法があります。

この2つの登記方法のうち、①の建物のように区分所有建物の登記がされている場合に問題となります。

国税庁HPによれば、「平成26年1月1日以降に相続開始があった場合、二世帯住宅が構造上区分された住居であっても、**区分所有建物登記がされている建物を除き**、一定の要件を満たすものである場合には、その敷地全体について特例の適用ができるようになりました」とあります。つまり、区分所有建物登記の建物には小規模宅地等の特例は適用できないとされているのです。

2. 「小規模宅地等の特例」の適用が否認された事例

この改正の後に、区分所有建物の登記がされた建物でそれぞれが独立して生活できる構造になっている場合に、小規模宅地等の特例の適用が認められるか、同居の親族か否かの判断が争われた事例があります。

その事例では、図1-①の区分所有建物の登記の建物のように、建物および敷地は亡くなった父（被相続人）が所有し、1階部分と2階部分が区分登記され、相続開始時は1階部分を子が居住、2階部分を母が居住していました。この状況で、土地全体に特例の適用が認められるか、あるいは2階部分に相当する宅地のみの特例の適用されるかが争点になりました。

裁決では、被相続人が子の住む1階部分にも生活の拠点を置いていた

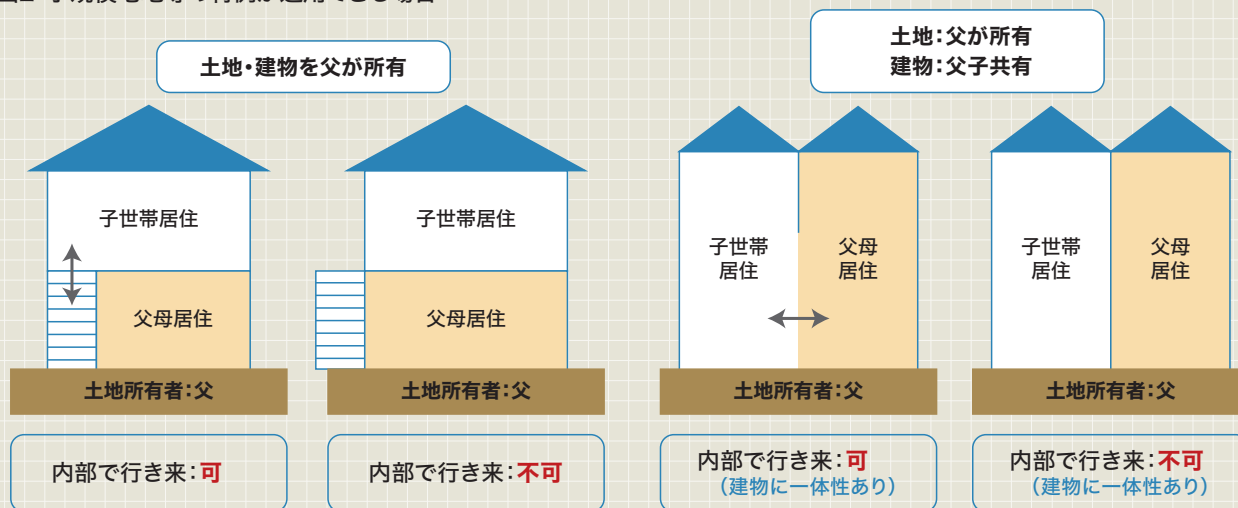
か否かが問題となった際、区分所有建物登記であったこと、各々が現に独立した日常生活を送っていたと認められたことから、1階部分に生活の拠点を置いていたと認めることはできず、「1階部分に相当する敷地は被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するとは認められない」と判断され、請求は棄却されました。

3. 「小規模宅地等の特例」の適用を認定されるためには

2.の事例のように、二世帯住宅の場合、区分所有建物登記を行ってしまうと、その建物に居住する子が相続する際に、被相続人の居住用部分以外の土地は、小規模宅地等の特例の適用が受けられなくなることに注意が必要です。

区分所有建物登記でない建物である場合には、図2のような二世帯住宅であれば、小規模宅地等の特例が適用可能です。

図2: 小規模宅地等の特例が適用できる場合



※構造上独立性のある二世帯住宅の場合、内部で行き来できるかは問題ではなく、建物の登記が「区分所有建物登記でないこと」が重要です。
建物が共有である場合には、建物に一体性がある必要があります。

※現在区分所有建物登記がされている建物で、小規模宅地等の特例を使うためには、相続開始前までに区分所有建物登記を解消する必要があります。



Vol.50

「入居率至上主義」で、 確実な戸数増加を目指す

みらいずコンサルティング株式会社
代表取締役

今井 基次



賃貸仲介、売買仲介、賃貸管理、収益売買仲介、資産形成コンサルティングの経験を経て、みらいずコンサルティング株式会社を設立。不動産業者・不動産オーナーの経験をもとにして、全国の賃貸管理業を行う企業へのコンサルティングや講演・研修活動を行う。聴講者はこれまでに3万人を超え、好評を得ている。CPM®、CFP®、不動産コンサルティングマスターなど資格多数。著書に『ラクして稼ぐ不動産投資33の法則 成功大家さんへの道は管理会社で決まる!』（筑摩書房）がある。

Question



繁忙期でも、以前のように仲介件数が伸びませんでした。会社の売上げを安定させるために、管理戸数の拡大を考えています。一気に拡大をしていきたいのですが、営業エリアは築年数が古いものも多く、仮に管理を受託しても入居率の大幅アップは期待できない可能性があります。従業員には、戸数拡大を目標に営業をするように言っていますが、受託しても決められないことが想定できるのか、思うように営業活動に時間を割いてくれませんか。何か良いアドバイスをいただけないでしょうか。

Answer

管理戸数を増やしていくことは、会社の経営としても安定化を図ることができるため、大賛成です。しかしながら、とにかくどんな物件でも増やす「戸数至上主義」では、戸数は増加しても入居者決まらない物件ばかりが増え、オーナーへの提案がおろそかになり、入居率が下がっていく一方です。せっかく管理を任せていただいても、空室が増えていけば、オーナー満足度は下がり、管理離れが起こる可能性があります。意識すべきは入居率の高さであり、管理戸数の多さではありません。「入居率至上主義」を理念に掲げ、従業員へのインプットをしていきましょう。

管理戸数拡大は 「石の上にも3年」

石の上にも3年ということわざがありますが、それと同様に管理戸数の拡大は、時間とコストがかかることを覚悟しなければなりません。

これまででも、管理を増やしたくて何年かかけたけれど思うように増えず、途中でやめてしまう会社をたくさん見てきました。でも仮に管理戸数が急拡大をしたとしても、簡単に受託できる物件は、募集に苦戦するものが多いため、入居率が追いつかず、結局

管理離れを起こしてしまうということもよくあります。

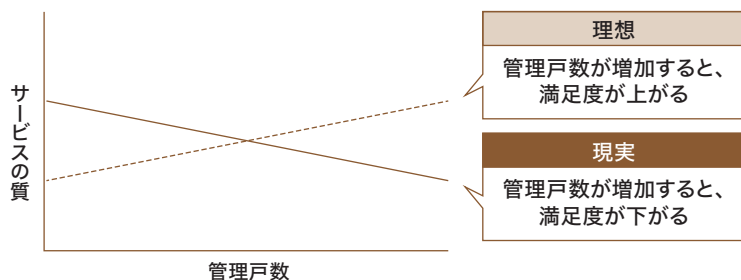
そもそも、現状の管理で満足をしていれば、管理を他業者に任せることはよほどの理由がない限りしないでしょう。管理を他社に委託する一番大きな理由は、「入居者を決めてくれない」ことですが、決めてくれそうだからと思い切って管理会社を変えても、結局はさほど変わらないとなれば、オーナーのマインドは一気に冷めてしまいます。管理戸数至上主義になることで、物件の総戸数が増えるものの、空室物件のほうが受託しやすい

のですから空室率も同じように増えてしまうのです。

空室物件を増やすことの コスト

管理戸数が増えれば、オーナー満足度が上げられると思いがちですが、実際は思っているように生産性が上がらず、そうならないことが多いようです。理由はさまざまですが、たとえば空室が増えすぎて、管理物件に目が行き届かず、現場の清掃がおろそかになり始めます。空室対策の基礎中の基礎は、空室の窓あけ換気や、集

管理戸数とサービスの質の相関関係「理想と現実」



管理戸数≠オーナー満足度

管理戸数が多い会社の家主満足度は、必ずしも高いとは言えない

合ポスのチラシ撤去、目につく共用部分の拭き掃除などですが、これらは、外部に委託して機械的にこなす定期清掃では賄うことができません。

清掃が行き届いていない物件をいくら案内したところで、空室物件は決まりません。さらに空室が多くなれば、管理会社は無駄なコストを払うことになるのです。現場への巡回と維持管理コスト、募集中物件のネット上への掲載コスト、ネット募集の維持管理コスト、空室一覧の維持管理コスト、決まらなくとも営業をし続けるための人件費……などなど、空室であっても管理料はもらえない割に、実は見えないコストもかかり続けてしまうのです。

さらに、営業エリア内で自社管理物件が増え続けた場合、同一エリア内で限られた顧客を奪い合うカンパライゼーションを起こしてしまうのです。入居者が決まらないオーナーとしてみれば、あっちの人の物件ばかり決めて、うちの物件はいつまでたっても決めてくれないとなるのです。狭いエリアで管理物件の空室が増えれば、オーナーの優劣をつけるわけではなくとも、それぞれの利益を争奪することになるのです。

管理を増やし続けるには、それら

を決めるだけの集客力も問われるのです。

高入居率が生み出すパフォーマンス

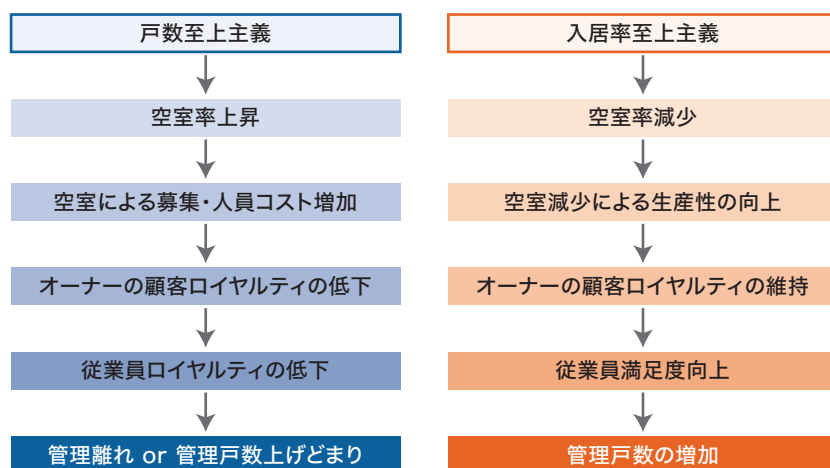
一方、管理戸数が少なくとも入居率が高ければ、現場の換気や募集など、無駄なコストをかけなくてよいのです。高い入居率を維持できれば、新たな管理委託の相談や、管理物件の売買仲介の相談など、より高い生産性の業務に従業員の時間を割けることになるのです。また、オーナーも、過剰な広告料を払わないと決めてもらえないなどのストレスを抱えなくてもよいため、管理会社への顧客ロイ

ヤリティ(会社のサービスに対して持つ信頼や愛着心)が高まり、オーナーと従業員との関係も良好に保てます。これにより従業員ロイヤリティ(従業員が務める会社に対する信頼や愛着心)が高まることになるので、「大切なオーナーの物件を管理している」という高い意識はさらなる管理拡大につなげることができるのです。

管理戸数を拡大すれば、管理戸数ランキングなどメディアへの露出が見込めるため、急いでしまいがちです。しかし管理戸数は、良い管理をしていることで既存オーナーから質の高い口コミが広がり、さらに適切なマーケティングにより、増加していきます。無理に管理拡大を進めなくとも、管理の質と入居率を高めることができます。自ずと管理戸数は増大するのです。

何よりも高い入居率を維持し続けることは、自社の生産性が上がることにつながり、従業員のパフォーマンスを大幅に向上させるのです。戸数至上主義よりも入居率至上主義に意識を向けることが、時間はかかっても高入居率で質の高い管理会社となることができるのです。

「戸数至上主義」と「入居率至上主義」比較





労務相談

Vol.6

内定取消しの法的性質と有効性

社会保険労務士法人 大野事務所パートナー社員 **野田 好伸** (特定社会保険労務士)

大学卒業後、社労士法人コアサイドに入所し社労士としての基本を身に付ける。その後6年の勤務を経て、2004年4月に大野事務所に入所する。現在はパートナー社員として事務所運営を担いながら、人事労務相談、人事制度設計コンサルティングおよびIPO支援を中心とした労務診断(労務デュー・デリジェンス)に従事する。



Question



コロナ禍が長引くなか、業績が急激に悪化し、また当面は改善の兆しが見込めないことから、予定している来春新卒者の内定を取り消そうという話が出ています。既に内定通知書を交付している状況ですが、今から内定を取り消したとしても法的に問題はないのでしょうか。

Answer

経営状況の悪化を理由に内定取消しを行うのであれば、整理解雇の4要素(①人員削減の必要性、②解雇回避努力、③人選の合理性、④手続きの妥当性)に即して、内定取消し回避努力を尽くすなど、企業としての最大限の経営努力を行うことが必要であり、不当な内定取消しと判断されれば、賃金支払い義務が生じるほか、損害賠償を請求される可能性があります。

労働契約の成立要件と時期

採用募集から入社に至るまでの一般的な流れは、以下となります。

- ①使用者による募集と労働者からの応募
- ②採用試験の実施と合否判定
- ③使用者から合格者への内定・採用通知
- ④労働者による入社の意思表示
- ⑤入社・初出勤日(入社式、辞令交付等)

使用者の中には、⑤の入社日を迎える前であれば、容易に採用を取り消すことができるとお考えの方がいるようですが、労働契約法

第6条(労働契約の成立)では、「労働契約は、労働者が使用者に使用されて労働し、使用者がこれに対して賃金を支払うことについて、労働者及び使用者が合意することによって成立する」と規定しており、労働契約の成立は、労働者及び使用者の合意によるとしています。なお、労働契約成立要件として、契約内容について書面を交付することまでは求めていません。

このように、労務提供の開始前であっても合意に至った時点で契約が成立しますので、前述の流れに当てはめると、④の労働者による入社の意思表示の時点で労働契約が成立したことになります。

採用内定の法的性質

使用者からの採用オファーに対し、労働者が入社 の意思表示を示した時点(内定合意時点)で一応の労働契約が成立したことになるわけですが、当該合意も2段階に分けられます。

少子高齢化における採用難の現代において、企業は優秀な学生をできる限り早い段階で確保しようとする傾向にあり、卒業まで1年以上の期間があるなど、入社日まで相当期間がある中で内定合意に至ることも珍しくありません。そうしますと、労使共に労働契約についておおむね合意はしたものの、具体的な労働条件の提示や誓約事

項の確認等はなされておらず、単に入社という意味確認を行うことがあり、一般的にこの状態を「採用内々定」と称します。さらに一步進んで、具体的な条件面での合意、誓約書や身元保証書の提出、採用内定式の実施等まで至った状態を「採用本内定」と称しています。

「採用内々定」の時点では、書面のほかメール・SNS等でお互いという意味確認を行うことが通常であり、正式な合意形成には至っていないというのが一般的な解釈ですが、内々定と本内定との違いに明確な基準がないため、どちらに該当するかは採用事情により判断することとなります。

採用内定ついて、法的には「始期付解約権留保付労働契約」と解されています。聞き慣れない言葉ですが、「始期付」とは、就労開始日が定められていることを意味し、「解約権留保付」とは、内定取消し事由が発生した場合に使用者が内定を取り消す権利を有していることを意味します。つまり採用内定とは、これら二つの性質を併せ持った労働契約ということになります。

内定取消しの有効性

内定者は入社を期待して他社のオファーを断っている場合もあるため、このような内定者が法的保護に値するのかが問題となります。リーマンショックに端を発する不況下では、2,000人超の内定取消しが発生し、社会問題となりました。

採用内定の段階では使用者に解約権が認められていますが、無制限に解約できるものでもなく、判例では「採用内定当時知ることが

できず、また知ることが期待できないような事実であって(中略)、解約権留保の趣旨、目的に照らして客観的に合理的と認められ社会通念上相当として是認することができるものに限られる」との判断基準が示されています。

某テレビ局にアナウンサーとして入社が決まっていた女性が、銀座のクラブでホステスとしてアルバイトをしていた事実が発覚し、内定取消し騒動となったことは記憶に新しいところです。テレビ局側は、ホステスの経歴が「高度の清廉性を求められるアナウンサーにふさわしくない」という理由で内定取消しをしたようですが、本人が訴えを起こしたため裁判にまで発展しました。その後和解し、予定どおり入社され現在もアナウンサーとして活躍されています。

入社日までに、学校を卒業できない、虚偽申告が発覚する、刑事罰等の不法行為・不適格事由が発生するなど、内定者側の事由により採用内定を取り消すことがあります。認めないためには、具体的に取消し事由を明示しておくことです。

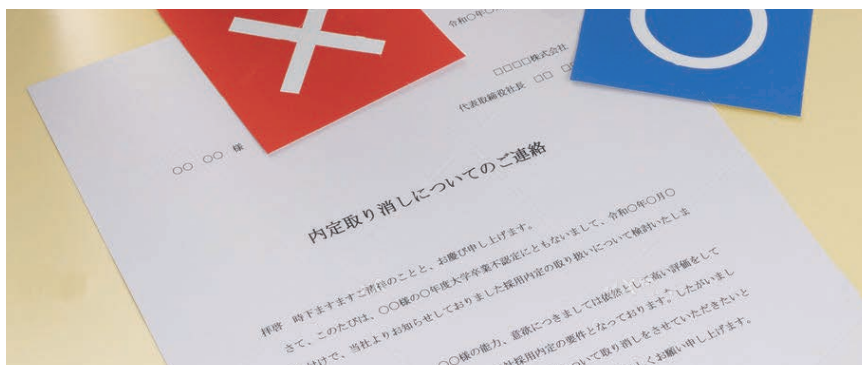
経営悪化による内定取消し

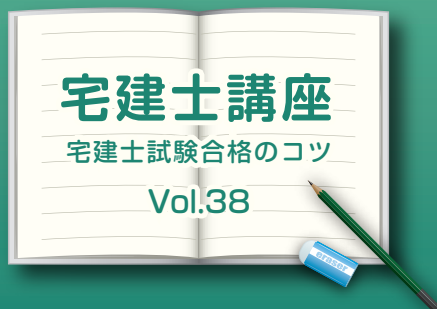
コロナ禍において経営状況が悪化したり、悪化することが見込まれたりすることで雇用調整を迫ら

れる企業も出てきます。既雇用者を解雇する前に採用内定を取り消すという判断は理解するところですが、その場合でも法的には、整理解雇に準じた検討が求められます。つまり、整理解雇の4要素(①人員削減の必要性、②解雇回避努力、③人選の合理性、④手続きの妥当性)に即して、内定取消し回避努力を尽くすなど、企業としての最大限の経営努力を行うことが求められ、「新型コロナウイルスの感染拡大の影響により」といった抽象的な理由ではなく、財務諸表等の客観的な資料を根拠とした具体的な検討や社員説明などの対応が必要となります。

最後に

内定取消しが容易でないことはご理解いただけたと思いますが、やむを得ず内定取消しを行う場合は、役員報酬の減額を含めた経費削減措置を講じたり、助成金を活用したりするなど、企業としての最大限の経営努力を行う必要があります。不当な内定取消しについては、地位確認請求が認められ賃金の支払い義務が生じるほか、債務不履行や不法行為を根拠とした損害賠償請求が認められる場合がありますので、ご留意ください。





権利関係

～民法(物権変動と対抗要件)～

物権変動に関する問題は、3年に1回程度の頻度で出題されています。少し難解な内容を含みますが、基本的な考え方を理解したうえで知識を整理し、覚え方のコツをマスターしておけば、難問にも対応できるようになると思います。



1. 対抗要件の基本的な図式



左図のBとCのように二股に分かれる関係の場合は、対抗要件(不動産の場合は登記)を先に得たほう(悪意でも)が勝つ

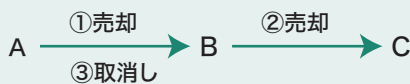


左図のAとB、BとC、AとCのような直線的関係の場合は、対抗要件によって優劣を決定しない



2. 取消しと登記

たとえば、AがBの詐欺により土地をBに売却し、さらにBがCに土地を売却した後、Aが詐欺を理由に契約を取り消した場合、Cが善意無過失ならCの勝ちだが、Cが悪意または善意有過失ならAの勝ちであり、登記の有無は関係ありません。



これに対して、AがBとの契約を取り消した時点では、まだBからCへの売却を行われておらず、取消し後にCが契約した場合は、AとCのどちらが先に登記を得たかで勝敗が決まり、Cの善意・悪意は関係ありません。この場合は、二重譲渡と同様に考えるのです。つまり、Aの取消しによってBのもとにあった権利がAに戻ってくるという権利の変動があり、他方でBがCに売却することによりBからCへ権利が変動しています。これは、Bを起点にしてAとCに二重に譲渡された関係に類似するからです。



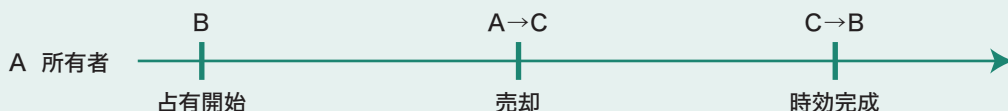
取消し前に出現した第三者との優劣関係は、詐欺・強迫などの規定により、第三者の善意・悪意によって決められるが、取消し後に出現した第三者との関係は、登記の先後で決し、第三者の善意・悪意は問わない。



3. 取得時効と登記

A所有の土地をBが時効取得する一方、Aがその土地をCに売却した場合に、BとCの関係はどうなるかという問題ですが、CがAから権利を取得したのが、時効完成の前か後かで結論が異なります。

まず、時効完成前にCが現れた場合は、Bは登記なくして時効による権利取得を主張できます。なぜなら、時効完成時点では、Cが所有者であり、時効によりCからBに権利が変動したことになるからです。つまり、権利変動の当事者の関係なので、登記で決着する場面ではないわけです。

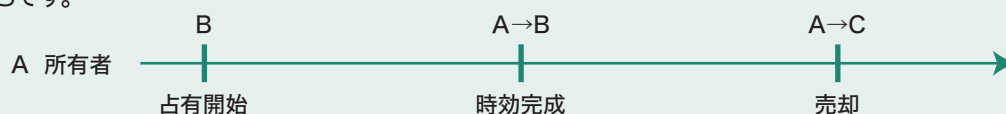


植杉 伸介



宅建士・行政書士・マンション管理士、管理業務主任者試験などの講師を30年以上務める。著書に『マンガはじめて建物区分所有法 改訂版』(住宅新報出版)、『ケータイ宅建士 2021』(三省堂)などがあるほか、多くの問題集の作成に携わり、受験勉強のノウハウを提供している。

これに対して、時効完成後にCが現れた場合は、BとCは登記を先に得たほうが勝つという関係になります。この場合、時効完成時点では、まだAが所有者なので、時効によりAからBに権利が変動したことになります。そして、さらにAはCに売却したわけですから、まさにAを起点にしてBとCに二重に権利が移動したことになるからです。



時効完成前に真の権利者から権利を譲り受けた者に対しては、登記なくして時効による権利取得を主張できるが、時効完成後に権利を譲り受けた者に対しては、登記なくして時効による権利取得を主張できない。



4. 解除と登記

たとえば、AがBに土地を売却し、さらにBがCに売却した事例で、AがBの債務不履行を理由に契約を解除した場合、AとCの関係はどうなるかという問題ですが、結論は次のようになります。

解除前に出現した第三者との関係は、第三者が登記を得ているかどうかで決まり、解除後に出現した第三者との関係は、登記の先後で決し、第三者の善意・悪意は問わない。



5. 覚え方のコツ

- 〇〇の前 → 登記の先後では優劣は決めない
※ただし、解除前の第三者は登記がないと保護されない
- 〇〇の後 → 登記の先後で優劣を決める

論点の確認と
知識の定着を



問題を解いてみよう！

【Q1】 A所有の甲土地につき、AとBとの間で売買契約が締結された。AがBにだまされたとして詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消した後、Bが甲土地をAに返還せずにDに転売してDが所有権移転登記を備えても、AはDから甲土地を取り戻すことができる。(H23 問1)

【Q2】 Aは、Aが所有している甲土地をBに売却した。Bが甲土地の所有権移転登記を備えた後に甲土地につき取得時効が完成したFは、甲土地の所有権移転登記を備えていなくても、Bに対して甲土地の所有権を主張することができる。(R1 問1)



こう考えよう！＜解答と解き方＞

Answer 1



【解説】 取消し後に出現した第三者と取消しをした者との関係は、登記の先後で決着をつけます。したがって、Aは、すでに登記を得ているDから土地を取り戻すことはできません。

Answer 2



【解説】 時効取得者は、時効完成前に権利を譲り受けた者に対しては、登記がなくても時効による権利取得を対抗できます。



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.15

賃貸マンションの契約と 大規模修繕工事予定の告知に関するトラブル

賃借をするマンションにおいて、一定期間住環境が悪化する大規模修繕工事の予定があることは、借主の契約の判断に大きく影響する事項です。この告知がないままに賃貸借契約が結ばれますと、借主より「聞いていれば契約をしなかった」などと言われるトラブルになりますので、工事予定の告知漏れには要注意です。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉大規模修繕工事予定を告知せず賃貸借契約をしたことで 借主が引越費用や賃料等の返金を要求するトラブルに

平成29年12月11日、借主Aと、貸主Bは、本件マンションの一室(本件居室)の定期賃貸借契約を締結し、本件居室は同月15日に引き渡されました。

ところが同月18日、Aは、本件マンションの大規模修繕工事を翌年の1月11日から約2カ月間行う旨のお知らせをB依頼の工事業者より受け取り、Bに、工事期間中は住めないと苦情を申し入れました。

賃貸借契約 の概要

目的:居住用、賃料 月額21万4千円、敷金21万4千円、
建物明渡しの遅延損害金:遅延期間(日割計算)について賃料の倍額

Bは、工事を一旦延期し、平成30年2月にAに工事の協力依頼をしましたが、Aは「本賃貸借契約を錯誤により取り消す」とBに通知し、その後「契約を同年3月末までとする」とした書面を送付するとともに、Bに「賃料の半額の返還、引越費用等、計96万円余」の支払いを要求しました。

Aは、同年4月10日に引越しを完了しましたが、本件居室の鍵の返還はしませんでした。

Bは、早期解決の観点から、「Aが同年4月中に建物を明け渡すことを条件に、敷金全額、引越費用20万円の支払い、4月分の賃料・本件居室のクリーニング費用の免除に応じる」と申し出ましたが、Aはこれに加えて2・3月の賃料半額の支払いを要求、Bがこれに応じないと、同月27日、Aは損害賠償をBに求める訴訟を提起しました。これに対してBは、本件居室の明渡し(同年6月22日に、本件居室の鍵はAよりBに返還されました)および本件居室明渡しまでの遅延損害金を求める反訴をしました。

借主Aの主張・請求

○貸主Bの告知義務違反により下記損害を負った
・慰謝料100万円、弁護士費用10万円余、
住居が定まらないため生じた休業損害60万円
引越費用20万円、その他費用24万円余
(計215万円)

○動機の錯誤により賃貸借契約は無効
・敷金21万円余、入居時の諸費用17万円余、
12月15日～3月末の家賃の半額37万円余
(計76万円余)

貸主Bの主張・請求

○4月1日から建物明渡しまでの遅延損害金
(借主Aは、Bが速やかな対応を拒んだため、
明渡し確認が6月22日になったものと主張)

裁判所(東京地判 平31・2・6)の判断

○慰謝料30万円、弁護士費用3万円、計33万円を許容
(Bには、大規模修繕工事予定があることの告知義務違反があり、不法行為責任を負う)
○他の請求は棄却
(Bの告知義務違反と相当因果関係がない)

○請求は棄却
(大規模修繕工事予定を知っていれば、契約をしないことが通常とはいえない、AはBに対し、大規模修繕工事と両立し得ない動機の明示をしたとはいえない)

裁判所(東京地判 平31・2・6)の判断

○遅延損害金、計95万円余を認容
(4月分は賃料免除等の交渉がされていたことから賃料1カ月分、5月1日～6月22日は、賃料2カ月分)

(注) 令和2年4月施行の改正民法前により、錯誤の効果は無効から取消しに変更されています。

01 大規模修繕工事予定の貸主の告知義務

借主がマンションを借りるに際して、当該マンションに大規模修繕工事の予定があることを知った場合、工事期間中は、採光、通風等の制限や、騒音、振動、悪臭等の発生があることから、その期間の賃料の減額交渉をすとか、賃借目的によっては契約をやめるなどの、契約の内容に影響する判断を行うことが当然予想されます。

本件裁判所は、「大規模修繕工事が行われるという事実は、賃貸借契約を締結する者の意思決定にかかわる重要な情報であるから、具体的に工事が計画されている場合、貸主は、信義則により、相手方にそのことを告知する義務がある」として、貸主Bに、借主Aに対する告知義務違反による不法行為責任を認めています。

大規模修繕工事の予定がある場合、貸主には借主への告知義務（媒介業者には説明義務）があることについての認識漏れがないよう、注意が必要です。

02 告知義務違反と借主の損害

貸主に告知義務違反があった場合、当該違反により借主に生じた損害について、貸主は賠償責任を負うことになります。

本件裁判所は、貸主Bの告知義務違反と相当因果関係のある損害について「借主Aは本件マンションにおいて大規模修繕工事が計画されていることを認識した上で、本件賃貸借契約を締結するかどうかの

意思決定をする機会を奪われたという精神的苦痛を被ったと認められる」とし、本件取引における事情を考慮して、慰謝料30万円と弁護士費用3万円、計33万円を認めています。

しかし、大規模修繕工事は、マンションの住人が居住している中で行われるもので、契約の目的である居住ができないというものではありませんから、借主の「引っ越さざるを得ないから、引越費用を請求する」等の主張は、一般に認められることにはなりません。

本件裁判所は、借主Aの賃貸借契約の錯誤無効の主張については、「通常の一般人の基準に照らせば、大規模修繕工事が行われることを知っていれば契約を締結しないことが通常であるとまではいえない。借主の『貸主に対して、本件居室に知人等と呼んでお茶をしたいことや窓からの景色が気に入ったこと』等を話したことをもって、大規模修繕工事とは両立し得ない動機を示したとはいえない」として棄却をしていますし、その他の、引越費用、休業損害、交通費、電話代等々の損害主張についても、貸主Bの不法行為と相当因果関係は認められないとして棄却しています。

03 借主の建物明渡しと明渡し遅延損害金

借主Aは、引越しの完了後、一方

的に退去立会い日と場所を指定し、貸主Bがこれに応じないと、それを理由に、鍵の引渡しを行おうとしませんでした。

しかし、一般に鍵が返還されないと建物の明渡しが完了したとはいえませんし、貸室の明渡しに、貸主・借主の立会いが必要というものでもありません。

本件裁判所は、Aが鍵を返還した日をもって本件居室の明渡し日とし、それまでAは明渡しを拒んでいたというべきであるとして、貸主B請求の、本件契約の終了日から鍵返還日までの、本件契約に基づく建物明渡しの遅延損害金を認めています。

04 媒介業者の実務上の注意点

借主の入居後に、大規模修繕工事が始まった場合、媒介業者は、借主より調査義務違反があったのではないかなどといわれるトラブルに巻き込まれることがあります。

媒介業者の重要事項説明に関する調査においては、貸主・管理会社（分譲マンション一室の貸主は、工事予定を認識していない場合があるので、マンション管理組合にも）に、大規模修繕工事予定があるかについて確認を行うとともに、その確認を行った記録を残しておくことが重要と思われます。

一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産鑑定士

中戸 康文

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.38

売買重要事項の調査説明 ～ガイドライン編⑭～

心理的瑕疵となる人の死の 具体的事例について

人の死がすべて心理的瑕疵ではないということは、誰もが理解できます。しかし、実際に人の死があった不動産に遭遇した場合、その死因が、心理的瑕疵なのかどうかの判断は難しい。このため、心理的瑕疵といわれる死因の具体的事例を解説します。

心理的瑕疵となる死因

厚生労働省の死亡診断書記入マニュアルによると、人の死因は、以下のような病死および自然死など12種類があります。

1. 病死および自然死は、疾病による死亡および老齢、老化による自然死をいいます。通常、社会のどこにでも起こりえる日常生活の一コマのため、亡くなった場所が自宅でも不動産売買において心理的瑕疵が問題になることはないでしょう。

2. 交通事故死は、運転者、同乗者、歩行者のいずれかを問わず、交通機関の関与による死亡をいいます。交通機関には、自動車、自転車、鉄道、船、航空機等があり、水上交通機関の事故による溺水死は交通事故死に含まれています。これらの死因は、通常は、道路上や海上での出来事ですので、不動産売買には影響しないと考えられます。

3. 転倒・転落死は、同一平面上での出来事は転倒死といい、階段やス

テップや建物からの転落による死亡は転落死といいます。大雪で雪下ろし中に起きた転落死や、浴室で足を滑らせる転倒死があります。これらは、日常生活上での一コマのため、不動産売買においては、心理的瑕疵が問題になることはないでしょう。

4. 溺水死は、溺水による死亡をいいます。海洋、河川、池、プール、浴槽等で場所は問いません。浴槽以外は住宅外でのことですが、家庭用プールで子どもが溺水死した場合は、少なくとも心理的瑕疵としての告知が必要とされそうです。一方、同じ溺水死でも、浴槽の中で眠ったまま溺水死した事故は、不動産売買では心理的瑕疵とは考えにくいでしょう。

5. 煙・火災および火焰による死は、火災による死亡と火焰による火傷での死亡をいいます。火災による死亡では、火傷、熱傷、一酸化炭素中毒、窒息を含みます。これらは、他の死因と比べても、心理的瑕疵と判断されるものです。この場合は、悲惨な事件といわれます。この場合、自宅においてCPA（心肺停止）状態で発見され、

救急車で来院時死亡確認のみを行なった場合は、死亡したところは自宅となりますが、救急車で搬送中にCPA（心肺停止）状態に陥り、到着後CPR（心肺蘇生）に反応せず、死亡確認を行なった場合は死亡したところは到着した病院となりますので、診断書の記載内容の確認が必要です。

6. 窒息死は、頸部や胸部の圧迫、気道閉塞、気道内異物等による窒息死をいいます。おもちゃ食べ物をのどに詰まらせる窒息死や、地震等で家具の下敷きとなり、窒息死することがあります。これらは突然の事故のようなもので、心理的瑕疵とは考えにくいでしょう。

7. 中毒死は、薬物またはその他の有害物質への接触、吸入、服用、注射等による死亡をいいます。工場等での有害物質への接触や吸引による死因の場合は、住宅での心理的瑕疵とは無関係です。一方、自殺ではなく、自宅で禁止薬物を自己の意思でうっかり大量に使用して中毒死した場合は、事後的な要素があり、心理的瑕疵とは考えにくいでしょう。

8. その他の外因死は、異常な温度環境への曝露、潜函病、感電、機械による事故、落下物による事故、落雷、地震等による死因をいいます。熱射病や凍死も含まれます。多くは屋外での事故と考えられ、機械による事故は作業場と考えられ、落下物による事故は住宅以外での事故です。これらは心理的瑕疵とは考えにくいでしょう。

9. 自殺は、死亡者自身の故意の行為に基づく死亡をいいます。手段、方法を問いません。自殺と判断された死亡診断書では、自殺をした場所、方法、時間などができるだけ詳細に記載され、心理的瑕疵として重要です。飛び降り自殺では、自殺の発生場所は、がけの上、ビルの屋上、バルコニーなどと記載され、納屋で首つりをして、生きているうちに病院に運ば

れ、病院で息を引き取っても、自殺の発生場所は、納屋と記載されます。

10. 他殺は、他人の加害による死亡をいいます。手段、方法を問いません。他殺と判断された死因の場合、風評が地元に残りやすいので、注意が必要です。心理的瑕疵として重要な情報となります。

11. その他および不詳の外因死は、刑の執行、戦争行為による死亡をいいますが、この場合は住宅では起きないので、不動産の心理的瑕疵とはなりません。一方、外因死であることは明確であっても、不慮の外因死か否かの判別がつかない場合で事件性が考えられる場合は、心理的瑕疵として告知をすることが大切です。

12. 不詳の死は、病死および自然死

か外因死か不詳の場合をいいます。この場合も、事件性が考えられるときは、心理的瑕疵に含めて、告知対象と考えておくことが大切です。

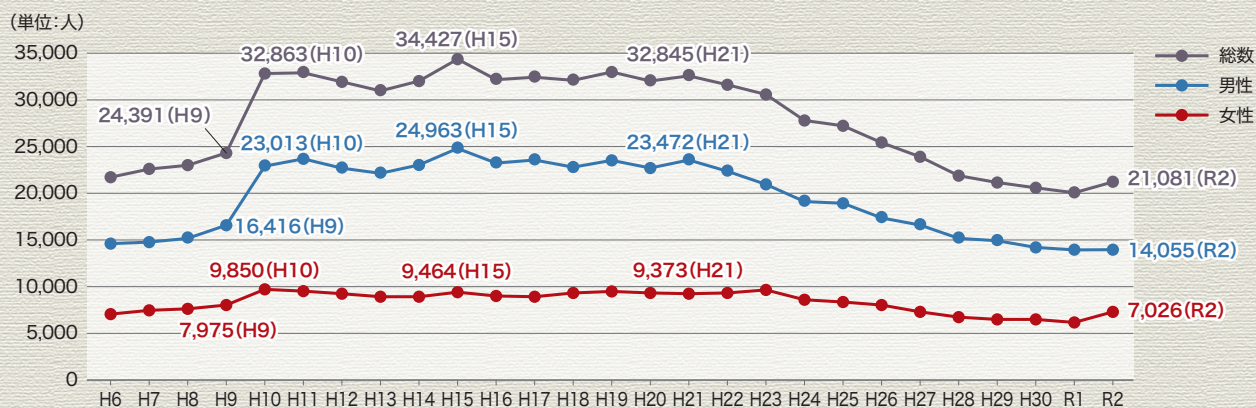
以上の12種類の死因では、明らかな心理的瑕疵に該当するものは、5・9・10の火災死亡・自殺・他殺の3種類です。

事件性がある不詳の死因の場合は、心理的瑕疵に含めます。病死・自然死・転倒死・溺死・窒息死・中毒死等であっても、遺体発見が死亡後7日以上経過し、遺体の腐食が始まっていた場合は、建物にも相当の臭気が浸透し、時には建物の損傷が考えられます。事件性のある死因や遺体放置事故は、心理的瑕疵として告知すべき事項であると考えておきましょう。

ポイント

下図のように、令和2年の自殺者数は21,081人となり、対前年比912人(約4.5%)増。男女別にみると、男性は11年連続の減少、女性は2年ぶりの増加となっています。また、男性の自殺者数は、女性の約2.0倍となっています。

心理的瑕疵の対策には、心理的瑕疵の説明方法基準について、売主は買主との間で合意している事実が必要です。



(資料:「自殺者数の年次推移」警察庁自殺統計原票データより厚生労働省作成)



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ムに社名変更。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4年3月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 Ark
	函館市	株式会社 アイエフプラン
	札幌市	株式会社 アイリステック
	札幌市	株式会社 OODA
	札幌市	ABD建築 合同会社
	夕張郡	こうゆう不動産事務所
	札幌市	CO-Studio 株式会社
	虻田郡	Shinrin 合同会社
	札幌市	株式会社 パートナー
	札幌市	株式会社 MEZES
	函館市	株式会社 ルーツナビ
	函館市	株式会社 レイホーム
宮城県	仙台市	株式会社 スモリノチ
	仙台市	株式会社 創建プランニング
	仙台市	株式会社 DFF
	仙台市	中嶋 合同会社
	仙台市	株式会社 プランエステート
秋田県	仙台市	有限会社 フロンティア
	大仙市	株式会社 アクサム
山形県	秋田市	NoMac不動産 株式会社
	山形市	株式会社 山形中央鑑定所
茨城県	水戸市	株式会社 アドバンス土地建物
	常総市	株式会社 マルコ興産
栃木県	宇都宮市	株式会社 エス・シー・エネルギーコンサルタント
	大田原市	株式会社 エツリン
群馬県	さくら市	コスグチタデモノ 合同会社
	太田市	株式会社 イング
埼玉県	朝霞市	あさか野農業協同組合
	川口市	アルトン 株式会社
	川口市	株式会社 一昇
	坂戸市	株式会社 大越建設
	富士見市	勝 株式会社
	東松山市	株式会社 カナメ
	さいたま市	株式会社 ザランド
	さいたま市	株式会社 JUO東日本
	吉川市	株式会社 zenn
	越谷市	日本建業 株式会社
	さいたま市	株式会社 マイホーム
	さいたま市	株式会社 LUXHOME
	越谷市	株式会社 ワイズホーム
千葉県	成田市	青山不動産 合同会社
	木更津市	株式会社 S.I.D管理
	大網白里市	株式会社 大須賀技建
	千葉市	株式会社 輝
	夷隅郡	株式会社 スマイルライフ
	船橋市	合同会社 大吉
	市川市	なのはなホーム 株式会社
	君津市	有限会社 ポゼス建築企画
	柏市	株式会社 わとう工務店
	千葉市	ルートシブコンサルティング 株式会社
東京都	港区	R&C 株式会社
	大田区	明日香番匠
	府中市	株式会社 AYAリアルエステート
	豊島区	アルゴリン 合同会社
	新宿区	特定非営利活動法人 あんしんネットワーク
	中央区	株式会社 income club
	豊島区	株式会社 Intracom Tokai
	港区	株式会社 ウィステリア
	品川区	AR 合同会社
	町田市	AILeasing 株式会社
	目黒区	Estate atRie
	渋谷区	S-RIDE 株式会社
	港区	株式会社 NSJコーポレーション
	港区	MRTインターナショナル 株式会社
	西東京市	MEテレポートメント 株式会社
	西東京市	ME不動産西東京 株式会社
	荒川区	株式会社 オッティモ
	中央区	株式会社 ギンザフォワード
	足立区	グランエステート東京 株式会社
	中野区	株式会社 グランドアルファ
	新宿区	Grandeur 株式会社
	千代田区	株式会社 ケア21不動産
	小平市	株式会社 光和
	新宿区	コクーン
	目黒区	株式会社 SAIKU
	千代田区	サイプレス・インバースメント・マネジメント 株式会社
	豊島区	合同会社 ザイホー
	世田谷区	三和商事 株式会社
	目黒区	株式会社 ShEEP
	港区	J.I CORPORATION 株式会社
	大田区	株式会社 JSK

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	千代田区	株式会社 神保町サービス
	武蔵野市	株式会社 style one
	小平市	株式会社 スタンレー住販
	港区	ストーンブラザーズ 株式会社
	千代田区	スマートファーム 株式会社
	中野区	すまいえ 株式会社
	豊島区	合同会社 スマイルマネジメント
	港区	株式会社 SolaxRealtor
	足立区	株式会社 タイヤ不動産コンサルティング
	東久留米市	千代 合同会社
	千代田区	DZN 株式会社
	渋谷区	株式会社 Dijon
	豊島区	株式会社 天野
	新宿区	株式会社 東京トリップ
	品川区	株式会社 トラスト・One
	足立区	株式会社 トリオボ
	板橋区	中宏 株式会社
	世田谷区	株式会社 KNEAD
	港区	日本クラウド証券 株式会社
	練馬区	株式会社 NORI-KA
	調布市	株式会社 HOUS
	文京区	ハンドワン 株式会社
	大田区	株式会社 ビー・イー・コーポレーション
	渋谷区	株式会社 B-Cインベスターズ
	千代田区	株式会社 P-LINKS
	港区	株式会社 VisionBridge
	葛飾区	ヒマリ不動産 株式会社
	港区	Fourz 株式会社
	中央区	株式会社 Hudousun
	板橋区	株式会社 fudousun堂
	渋谷区	株式会社 Hopelight
	新宿区	株式会社 マリブホームズ
	品川区	株式会社 MIA不動産
	品川区	株式会社 よるみや
	新宿区	株式会社 Rise
	港区	株式会社 ラッセルエステート
	新宿区	株式会社 RAMI
	世田谷区	株式会社 リアンレーヴ
	渋谷区	株式会社 LibertyUP
	品川区	株式会社 Livtown
	中野区	株式会社 リプラン
	足立区	リブプラス 株式会社
	板橋区	株式会社 薔美
神奈川県	横浜市	株式会社 アイムズ
	横浜市	合同会社 アサヒラフィネス
	横浜市	株式会社 アメイジングプラス
	横浜市	株式会社 エゴリス
	横浜市	合同会社 システムちつく不動産
	横浜市	株式会社 プログレア
	相模原市	有限会社 ヤマシンホーム
	新潟県	燕市 神保産業 株式会社
	新潟県	新潟市 Reel 株式会社
	富山県	富山市 アツマロ
富山県	富山市	株式会社 富山道具整理本舗
	富山市	フラッシュ 株式会社
	福井県	福井市 東京企画
	山梨県	甲府市 ラコホーム
	岐阜県	可児市 M's Home
	静岡県	浜松市 株式会社 ジュウソウ
	静岡県	株式会社 とよ不動産
	駿東郡	長泉みらいマネジメント 株式会社
	藤枝市	株式会社 One不動産
	愛知県	名古屋市 株式会社 ADVANCE
愛知県	東海市	株式会社 エムラボ
	名古屋市	株式会社 sessanta
	名古屋市	株式会社 中央コンフィデンシャル
	名古屋市	出来町ホーム
	愛知郡	HANABIX 合同会社
	名古屋市	フェイド 株式会社
	名古屋市	株式会社 プライムステージ
	名古屋市	株式会社 マスターワークス
	稲沢市	株式会社 ミカタ不動産
	三重県	鈴鹿市 社会福祉法人 伊勢亀鈴会
滋賀県	草津市	滋賀開発 株式会社
	大津市	株式会社 村志不動産販売
	京都市	株式会社 アイルトンシティ
	京都市	株式会社 N. S. R
	京都市	株式会社 ゴコクフロンティアカンパニー
	京都市	株式会社 誠康ホーム
	京都市	株式会社 NEXT
	京都市	株式会社 Lepus Estate
	京都市	株式会社
	京都市	株式会社
大阪府	大阪市	アールタイト 株式会社
	大阪市	株式会社 アルテ
	大阪市	株式会社 ANDCROSS
	大阪市	株式会社 INNONSENSE
	大阪市	株式会社 インビネス
	大阪市	株式会社 ウェストキャピタル
	守口市	エイチブリッジ 株式会社
	大阪市	株式会社 SBR
	大阪市	大島工務店 株式会社
	八尾市	有限会社 絆
	豊中市	株式会社 DZN イルホーム
	東大阪市	株式会社 Kプランニング
	大阪市	株式会社 CONFRAGE
	大阪市	株式会社 サンケイ工業
	大阪市	株式会社 J
	大阪市	株式会社 スタイルハウジング
	大阪市	株式会社 スリー Gワークス
	大阪市	株式会社 Sevens Arc
	大阪市	ZonoHome 株式会社
	大阪市	株式会社 CHANMOMOハウジング
	大阪市	株式会社 ツインライフ
	大阪市	東浜不動産
	大阪市	徳山商事 株式会社
	大阪市	トラスティラボ 株式会社
	東大阪市	有限会社 南海ホームサービス
	大阪市	日建プロパティアセット 株式会社
	大阪市	はちに 合同会社
	門真市	ハマグチホーム
	大阪市	株式会社 光エステート
	大阪市	合同会社 飛翔ハウジング
	堺市	株式会社 Brand New Home
	摂津市	株式会社 保証合同
	阪南市	ホムパートナーズ 株式会社
	大阪市	株式会社 ミラム
	大阪市	安家 株式会社
	箕面市	有限会社 ユニバーサル開発
	泉大津市	株式会社 吉永建設
	大阪市	株式会社 ライフプラス
	大阪市	株式会社 La Place
	摂津市	YMS 株式会社
兵庫県	伊丹市	株式会社 E. Sカンパニー
	伊丹市	イクウチショウカイ 株式会社
	尼崎市	有限会社 植田実業
	朝来市	株式会社 TSJ
	播磨郡	有限会社 丸八石油
	西宮市	株式会社 メンソラポ
	神戸市	有限会社 湯山商会
	姫路市	株式会社 LEAVES
	桜井市	abokado不動産 合同会社
	奈良市	株式会社 永原建設
奈良県	和歌山県	東牟婁郡 株式会社 トリート
	和歌山県	株式会社 プロシード
	広島県	広島市 BZカンパニー 株式会社
	徳島県	徳島市 株式会社 広島中央開発
	徳島県	徳島市 株式会社 ウェイパル
	吉野川市	深愛ハウジング
	徳島市	株式会社 FINE
	香川県	高松市 株式会社 つなぐ不動産
	愛媛県	宇和島市 ナガセ不動産
	福岡県	北九州市 株式会社 Re-fix
佐賀県	佐賀市	なないろ家
	佐賀市	もただ置業
	長崎県	長崎市 GAIA INNOVATION DEVELOPMENT 合同会社
	長崎市	株式会社 城若冷凍
	熊本県	熊本市 倫敦リアルエステート
	大分県	大分市 安東技建 株式会社
	宮崎県	宮崎市 宮古不動産
	宮崎県	宮崎市 株式会社 ヨシカワ
	鹿児島県	日置市 鹿児島ソーラー 合同会社
	沖縄県	糸満市 イトミチ不動産
沖縄県	名護市	株式会社 うりずん
	浦添市	株式会社 総合サポート沖縄
	名護市	株式会社 グランドケアサブライ
	名護市	株式会社 サードデザイン
	浦添市	株式会社 Nice
	国頭郡	波之屋不動産 株式会社
	宮古島市	ハマーコーポレーション 合同会社
	うるま市	有限会社 未来建設
	那覇市	LEBENハウス
	那覇市	株式会社

3月末正会員：34,010 従たる事務所：3,972

新機能満載！ ラビーネット のご紹介

全日会員支援ポータルサイト 「ラビーネット」 新規コンテンツのご紹介

vol. 1

会員の業務を支援するラビーネットの充実を図るため、新規コンテンツを追加しました。今年に入って追加された各種新規コンテンツを2号にわたってご紹介いたします。詳しくはラビーネットよりご確認ください。

ラビーネットURL: <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>

■5月号: サカイ引越センター、マザーズオークション、謄本情報取得サービス不動産チェッカー

■6月号: 電子契約システム紹介ページ、間取り図作成ソフト、住環境スコアリングシステム

【2月より提供開始】

サカイ引越センター

全日会員が紹介した引越しに10の特典！

サカイ引越センターでは、会員が紹介した引越しに対して10の特典を付けます！引越し料金の特別割引や荷造り用段ボールの無料サービス(最大50個)など、お客様に満足いただける特典を、全都道府県直営店が対応します。また、紹介いただいた会員には紹介手数料もあります。



まごころこめておつきあい

サカイ引越センター

【4月より提供開始】

マザーズ オークション

特別価格加盟金22,000円(税込)、月額利用料8,800円(税込)

オークション取引は、透明・公平・経済合理性を担保できる取引方法であり、価格形成プロセスの可視化が大きな魅力です。John&Mother's オークションのオークションシステムは各不動産取引業者様が主催者となり、売主様・買主様の事前精査からオークション開催まで、全てを管理いただけます。システムのリース料金は加盟金と月額利用料のみ、出展料や成約料は不要です。相対に加え、オークションという新しい切口が、ビジネス拡大の一翼を担います。



MOTHER'S AUCTION[®]
with John

【5月より提供開始】

不動産チェッカー

パソコンやスマホから短時間で謄本取得！フリープラン有

㈱トラスの『不動産チェッカー』をご利用いただけるようになります。サービスの特徴は、GoogleMapにピンを立てるだけで謄本を取得できる点です。一括でも取得できます。有料プランでは、謄本情報のエクセル出力、所有権移転情報の調査など、営業やマーケティング活動における有益なサービスをご用意しています。

『不動産チェッカー』はDXを推進し、効率的・効果的な不動産営業活動をサポートします。ぜひご利用ください。

現場からスマホでも



社内からPCでも





地方本部の動き Activity Condition

REPORT

山口県本部

「令和3年度不動産業 開業支援セミナー」を開催

山口県本部では、令和3年12月5日(日)に「令和3年度不動産業 開業支援セミナー」を開催いたしました。会場は新山口駅前の「山口グランドホテル」で、感染予防対策を万全にし、参集形式で行いました。12組13名の出席者のうち9名の方が宅建士資格を有されており、今後の開業時に入会いただくための“出会い”ができたものと思われます。

県本部会員によるパネルディスカッションにおいて、「業務の展開には様々なやり方があることがわかった」「経験から広がった知識や話題が勉強になった」「無料で有益なセミナーに参加できたのは有難かった」などの意見をいただきました。

長引くコロナ禍の影響からか、出席者の不動産業開業に対する熱意は今一つながら、「将来的に不動産業を開業したい」という参加者は多く見受けられました。



開業支援セミナーの様子

REPORT

「第3回 法定研修会」を開催

「開業セミナー」に続き、山口県本部では令和3年12月7日(火)に会員に向けた「第3回 法定研修会」を開催いたしました。第1回、第2回の研修会は、コロナウイルス感染拡大により「eラーニング」による研修に置き換えて実施しましたが、今回は山口県警察本部組織犯罪対策課の要請により、昨年から計画に上がっていた《不当要求防止責任者講習》を実施いたしました。

感染対策の観点から各社1名のみの参加でしたが、受講修了書が交付されることから87名の出席をいただきました。熱心に受講いただき、会員からは「久しぶりに知り合いの顔を見れて安心した」「早く皆が集まれるようになればいい」などの声がありました。



法定研修会の様子

REPORT

兵庫県本部

兵庫県本部特別事業

全国心臓病の子どもを守る会・青年部共催クリスマス会

全日兵庫県本部青年部では、令和3年12月19日(日)に神戸市産業振興センターレセプションホールにおいて、本年も「全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部」と共催でクリスマス会を開催しました。昨年は新型コロナウイルス感染症の影響で開催できませんでしたが、今年は参加人数の制限や感染対策をして開催することができました。

全国心臓病の子どもを守る会兵庫県支部から60名近くが参加し、青年部員による司会、わらべ唄ロック歌手の衣川亮輔さんによる歌のプレゼントや、みやび流押絵作家の小西聡甫さんによる寅の押絵カレンダー作りで、楽しいひとときを過ごしてもらうことができました。また、青年部員が扮するサンタクロースからのプレゼントや、全日マスコット「ラビーちゃん」にも子どもたちは大喜びでした。子どもたちからもプリザーブドフラワーのプレゼントをいただきました。

この会の費用の一部は、兵庫県本部で行うチャリティゴルフコンペ等でいただいた募金から充当しており、会員様の代わりに、私たちが皆様のあたたかいお気持ちを届けさせていただいております。

これからも、子どもたちを始め、ご家族全員の笑顔を増やしていけるよう、より充実した支援を実施していこうと考えています。



クリスマス会の様子

！ 協会からのお知らせ Information

ウクライナ人道支援募金 贈呈式 ～会員の想いを、現地で支援を必要とされている皆様に～

令和4年4月14日(木)、全日会館において、本会の秋山理事長と特定非営利活動法人ジャパン・プラットフォームの高橋事務局長・木島渉外広報部長が出席し、「ウクライナ人道支援募金 贈呈式」が執り行われました。

本募金は、現在危急存亡の事態に直面しているウクライナ国民を人道的に支援するべく、本会が令和4年3月11日より緊急に開始したもので、4月14日現在、寄付金額3,377万2,849円(寄付件数:1,092)が集まっています。

贈呈式では、秋山理事長より「会員の平和への強い使命感と全日グループの固い絆を目の当たりにし、大変誇りに感じております。本募金は、ジャパン・プラットフォーム様を通じて、ウクライナ国民に対する食糧、シェルター、水・衛生、保険・医療、教育、保護に要する支援費として活用されます」と挨拶がありました。

続いて高橋事務局長が感謝の意を表され、「ジャパン・プラットフォームでは、すでに18の加盟団体がウクライナや周辺国にて支援を開始および計画しております。今週の火曜日(4月12日)には、ウクライナ大使館にて、公使より、現在喫緊に必要とされている支援の要望と、今後長期にわたっての継続した支援についての要望を承りました。今回ご寄付いただきました皆様の想いを、現地の皆様にしっかりとお届けさせていただきます」と述べられ、目録の贈呈および感謝状が授与されました。

1日も早く、ウクライナに笑顔と平和が戻ることを祈念いたします。



左から:本会 秋山理事長、ジャパン・プラットフォーム 高橋事務局長、木島渉外広報部長



感謝状授与の様子

STAFF LIST

● 広報委員会

高木剛俊、松本修、横山鷹史、後藤博幸、
浅見保明、吉田啓司、千北政利

● 発行人

秋山始

● 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

月刊不動産 2022年5月号
令和4年5月15日発行

重要

スキルアップ研修

eラーニングで学ぶ

New! /

不動産広告表示の規制等について



ラビーネットログイン

検索

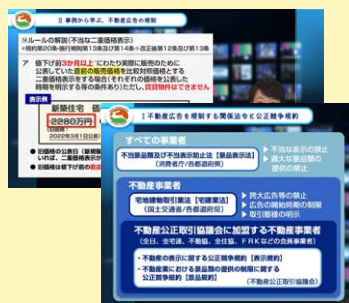
ラビーネットのID・パスワードでログイン!

会員限定
無料

- I 不動産広告を規制する関係法令と公正競争規約
- II 事例から学ぶ、不動産広告の規制
- III 厳重警告・違約金の措置を受けたのはどんな広告?
- IV よくある相談事例
- V (参考) 景品規約の規制概要

※受講にあたり、ラビーネットのID・パスワードが必要になります。
新規加入、ID不明の場合は所属のサブセンターまたは
所属本部にご確認ください。

※eラーニングはインターネットを利用したWeb研修です。動画を安定して閲覧できる環境でご利用ください。

改正規約
についても解説!

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

法規・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な疑問から、起こりがちなトラブル
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
施行された法令だけでなく、これから改正される法
令にも先取りしてお知らせ。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。不動産業界の手引き
不動産関係者へ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! ▶

