

AJ STYLE

All Japan Real Estate Association.



[巻頭特集1]

豊かな自然と歴史に育まれた街
佐賀の魅力探訪

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。

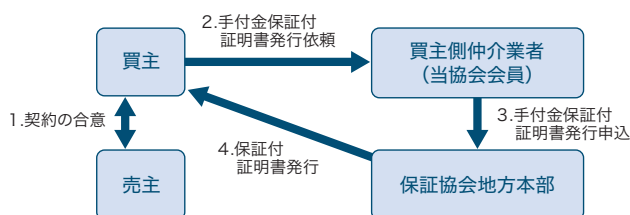
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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6年度 第6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	7 件	11,669,884 円
認 証	4 社	5 件	9,222,033 円
保 留	1 社	1 件	
否 決	1 社	1 件	
令和6年度認証累計	20 社	22 件	73,839,748 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

全日愛知会館（愛知県名古屋市中区）

2024年9月に竣工したばかりの8階建ての会館です。愛知県庁から地下鉄で1区間のオフィス街に建ち、洗練された外観と解放感あふれるエントランスが魅力。1階にはおしゃれなカフェもオープンしました。4階の大研修室は仕切りを設けて2室に分けることもでき、支部単位での研修会や、一般の方への貸出を予定しています。空き家問題の解決に注力する愛知県本部を力強く支える、新たな拠点です。
<https://aichi.zennichi.or.jp/>



04 - 巻頭特集1

豊かな自然と歴史に育まれた街 佐賀の魅力探訪

02 - 保証のお知らせ

[巻頭特集2]

08 - 47都道府県98会場にて開催! 全国一斉不動産無料相談会

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

12 - 担保責任を制限する特約 弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

14 - 居抜き店舗賃貸と 当該営業が可能であることの保証 弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

16 - 未利用土地は損をする? 空き地と税金の話 税理士 村岡 清樹

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸管理ビジネス>

18 - 騒音トラブルは「感情」と「事実」を聞き分け、 冷静に対応を みらいずコンサルティング株式会社 今井 基次

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

20 - 未払い賃金請求権と時効期間 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 - 宅建業法 自ら売主制限 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 - 取引物件や賃貸借契約の確認等が 不十分な状態で取引したことによるトラブル 不動産適正取引推進機構 中戸 康文

[連載] <物件調査のノウハウ>

26 - 騒音基準値を超えても 「受忍限度内」となる事例・最高裁 不動産コンサルタント 津村 重行

28 - 新入会員名簿

29 - 地方本部の動き

30 - 協会からのお知らせ

31 - NEWS FILE

豊かな自然と歴史に育まれた街 佐賀の魅力探訪

幕末から明治にかけて活躍した数々の歴史的人物を輩出した佐賀は、有明海や山間部の豊かな自然や食、伝統工芸など多様な特色にあふれた地域でもあります。今回は11月21日(木)に開催される「全国不動産会議 佐賀県大会」に先立ち、その魅力を紹介します。

巻頭特集1

国指定重要文化財 ^{しやち} 鯨の門(佐賀城公園)／1838年に完成。屋根の両端に青銅製の鯨 ©佐賀県観光連盟

若き藩主・直正が挑んだ 佐賀藩の財政再建

九州北西部に位置し、東は福岡県、西は長崎県に隣接する佐賀県。その南東部に位置する佐賀市は、幕末から明治時代にかけて近代日本の形成に影響を与えた歴史的人物が生まれ、熱い思いを胸に学んだ街でもあります。

この日本の過渡期に革新的な視点を発揮して当時の佐賀藩を牽引したのが、10代藩主・鍋島直正(1814-1871)です。9代藩主・^{なりなお}斉直の嫡子として江戸の佐賀藩邸で生まれた直正は、17歳で家督を継いで佐賀へ戻ります。そこで最初に取り掛かった大仕事は、貧窮した藩の財政再建でした。

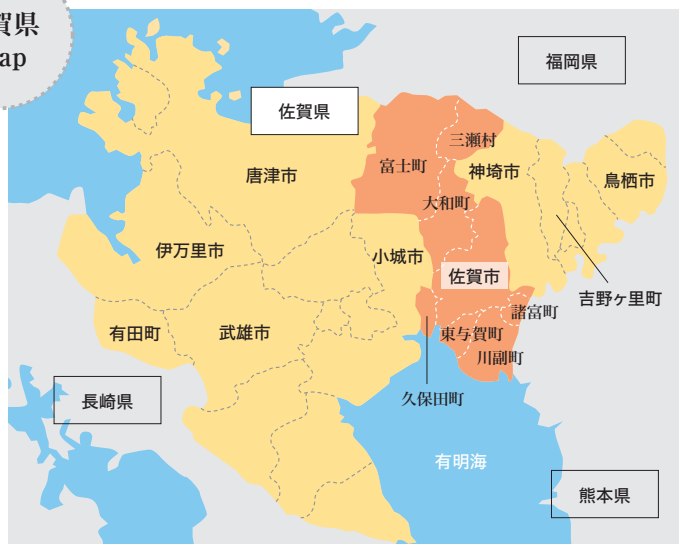
財政難には事情がありました。当時佐賀藩は福岡藩と交代制で長崎の湾口警備を担い、その警備強化や江戸

在府にかかる費用が大きな負担となっていたのです。藩を挙げて質素儉約や借金整理を進める中、1835年に佐賀城二の丸が火災に見舞われ、これを機に藩政の実権を得た直正は二の丸再建を決意。ここから本格的な藩政改革を推し進めていきます。

佐賀藩を時代の最先端に 押し上げた数々の改革

直正はさまざまな改革でリーダーシップを発揮しました。行政改革では役人の大幅なリストラを行い、身分に関わりなく有能な人材を採用。財政改革では借金整理と並行して磁器やお

佐賀県 Map





鍋島直正像(佐賀城公園)／医学に力を入れた直正は医療学校を創設し、医者免許制度を導入した。天然痘が流行ると当時珍しい種痘を実施した ©佐賀県観光連盟

茶、石炭の産業育成による増収も進めます。さらに教育改革にも着手。藩校「弘道館」で義務教育として藩士の子弟全員に学ばせ、慣例だった世襲制の役職を廃止する代わりに藩校出身者を登用しました。その結果、有能な人材が育ち、後に明治新政府で活躍する逸材を輩出することとなります。

直正の決断力は当時脅威となっていた欧米列強への対応にも生かされます。1840年にアヘン戦争が始まり、44年にはオランダが幕府に開国を勧告。長崎警備を担う佐賀藩にも危機感が広まり、直正は西洋式軍事技術の導入に舵を切るのです。長崎港に大砲を備える台場を整備し、日本初の反射炉を完成させて鉄製大砲の铸造を実現。また、理化学研究所「精煉方」では蒸気機関の研究を進め、後に日本初の実用蒸気船「凌風丸」の完成を成功させ

ました。

直正の改革は有能な人材と最先端の技術を生み出し、財政を安定させ、藩としての存在感も増していきます。1868年に江戸幕府が幕を閉じると、佐賀藩は薩摩・長州・土佐藩と共に明治新政府による新しい国づくりに参画するのです。

明治新政府で活躍した 佐賀藩出身の賢人たち

直正の教育改革でふれた「弘道館」。ここで学び、新しい国づくりに参加した佐賀藩出身者は、直正を筆頭に「佐賀の七賢人」と呼ばれています。

佐賀藩に関する概略年表(江戸～明治時代)

国内外の出来事	西暦	佐賀藩の主な出来事
	1830	鍋島直正が佐賀藩10代藩主となる
アヘン戦争	1840	藩校「弘道館」を移転拡張、長崎警備を強化
オランダ国王の開国勧告	1844	火術方を設けて砲術研究、直正がオランダ軍艦に乗船視察
	1849	直正が世子の淳一郎(直大)に種痘を試す
	1850	築地反射炉の建設着工
	1851	蘭学寮設置、医業免札制度開始
	1852	鉄製大砲铸造に成功、理化学研究所「精煉方」を設置
長崎海軍伝習所開設	1855	精煉方で蒸気船や機関車の雛形(模型)製作に着手
日米修好通商条約、安政の大獄	1858	三重津に船出稽古所を設置
	1861	直正が隠居(閑叟)、息子の直大が家督を継ぐ
	1863	幕府注文の蒸気缶(ボイラー)が完成
第1次長州討伐	1864	佐賀藩士がイギリス軍艦で砲術伝習を受ける
	1865	三重津で「凌風丸」完成
薩長同盟、第2次長州討伐	1866	
大政奉還、王政復古の大号令	1867	
鳥羽・伏見の戦い(戊辰戦争始まる)	1868	佐賀藩は新政府軍に参加、上野戦争などでアームストロング砲を使用
五稜郭の戦い、版籍奉還	1869	直正が蝦夷開拓督務になる
廃藩置県	1871	直正死去
	1874	佐賀戦争

参考: サガバイ「佐賀の賢人」ブック、佐賀城本丸歴史館HP



佐賀城本丸歴史館／佐賀城本丸御殿の一部を復元した博物館。藩や偉人の歴史を展示 ©佐賀県観光連盟



三重津海軍所跡／日本初の実用蒸気船「凌風丸」建造が行われた佐賀藩の洋式海軍の拠点跡。世界文化遺産



大隈重信記念館／大隈重信の歴史資料を多数展示し、功績を紹介している。隣接する旧宅は国指定史跡

●大隈重信(1838-1922) 第8代、17代内閣総理大臣。明治新政府の外国事務局判事、大蔵卿を経て、東京専門学校(後の早稲田大学)を創立。1898年日本初の政党内閣を組織し、内閣総理大臣に。



佐賀インターナショナルバルーンフェスタ／10月下旬～11月上旬に嘉瀬川河川敷で開催されるアジア最大級の国際熱気球大会。競技とイベント合わせて約100機のバルーンが国内外から参加する。飛行風景は現地や周辺から楽しめる ©佐賀バルーンフェスタ組織委員会



佐賀バルーンミュージアム／熱気球を1から学べる常設型展示施設。熱気球の歴史や飛行の仕組み、競技ルールなど充実した展示を楽しめる



川上峽春まつり(春)／今年で46回目。「九州の嵐山」とも呼ばれる大和町の川上峽。約300匹の鯉のぼりが優雅に舞う

●**佐野常民(1822-1902)** 日本赤十字社の創設者。精煉方主任、三重津海軍所監督として活躍。渡欧先で赤十字社の存在を知り、1877年の西南戦争で日本赤十字社の前身「博愛社」を設立。敵味方を問わず負傷者を救護した。

●**島義勇(1822-1874)** 直正が明治新政府の蝦夷(現在の北海道)開拓督務になると、蝦夷開拓使判官として札幌の街づくりに貢献。明治天皇の侍従、秋田県権令を歴任後、1874年の佐賀戦争で敗れる。

●**江藤新平(1834-1874)** 明治新政府の初代司法卿。江戸城無血開城では城内の文書類から当時の法令を読み解いた。司法卿就任後は四民平等を説き、民権尊重に尽力。佐賀戦争で敗れる。

●**副島種臣(1828-1905)** 明治新政府の外務卿として活躍。1872年のマリア・ルス号事件では、横浜港に停泊中の同船で酷使されていた清国の人々の解放に尽力。「正義の人」と評価された。

●**大木喬任(1832-1899)** 民間出身者では初の東京府知事。明治新政府では江藤新平と江戸遷都を建白。名前を東京と改め、東京府知事に就任。その後は初代文部卿として教育体制整備に尽力した。

多様な自然に恵まれた 佐賀市の北部・南部地域

次は現代の佐賀にフォーカスします。佐賀市は2005年と07年に周辺の7町村と合併し、土地柄によって「北部地域」「中心部」「南部地域」という3エリアに分かれています。各地の特色について一般社団法人佐賀市観光協会 事務^{ゆずり}は業誘致課の杠泰介さんに伺いました。

「北部(三瀬村、富士町、大和町)は自然豊かな山間部です。いくつか温泉地があり、中でも古湯・熊の川温泉のお湯は温度が低めで長湯が楽しめます。食では地元の農産物を扱う直売所が充実しており、三瀬の蕎麦、大和の白玉饅頭といった名物があります。また、市民にも人気のキャンプ場、グランピング施設もあります。」

南部(諸富町、川副町、東与賀町、久保田町)は筑後川や有明海に面しており、中でも、ラムサール条約湿地に登録された東よか干潟が有名です。ムツゴロウやワラスボなどユニークな魚の生息地でもあり、空を赤く染める美しい夕日を楽しめる海でもあります」



佐賀城下ひなまつり(春)／鍋島家伝来のひな人形などを公開。写真のひな人形は(公財)鍋島報効会所蔵



旧古賀銀行(佐賀市歴史民俗館)／両替商・古賀善平が1885年に設立した銀行跡。現在は民俗1916年当時の姿で復元公開



恵比須像／佐賀市内に約800の恵比須像が点在し、行く先々で恵比須さんと出会える。「さが恵比須八十八ヶ所巡り」も開催中 ©佐賀県観光連盟



東よか干潟／佐賀市南部、有明海湾奥部に広がる泥の干潟。干満差は日本最大の約6メートル。ムツゴロウなど干潟特有の生き物が生息し、シギやチドリなど渡り鳥の越冬地にもなっている。2015年ラムサール条約湿地に登録



シチメンソウ／塩生植物。10月下旬～11月上旬頃、紅葉して有明海の海岸沿いを赤く染める



有明海料理／ムツゴロウやワラスポは味も絶品。蒲焼や煮物、揚げ物などで味わえる ©佐賀県観光連盟



丸ぼうろ／佐賀市名物の南蛮菓子。材料はシンプルながら、飽きのこない味で人気 ©佐賀県観光連盟



シシリアンライス／温かいご飯に炒めた肉と生野菜を盛ってマヨネーズをかけた人気のご当地グルメ

豊かな自然にあふれた山と海。どちらも市内中心部から車で30、40分程度という距離感も魅力です。

新旧入り混じる魅力にあふれた市街地エリア

中心部である佐賀市街の魅力については、「佐賀城本丸歴史館、大隈重信記念館、佐賀藩主鍋島家の品々を公開している徴古館など、観光にもおすすめの歴史スポットがあります。日本が鎖国をしていた時代、長崎交易で購入した砂糖を運ぶのに使われた長崎街道(別名シュガーロード)が通っていた柳町には当時の銀行や商家の建物が残り、古い街並みも楽しめます」(杠さん)。お話に

よると、市民の皆さんは子どもの頃から地元の名所へ出かけたり、学校の自由研究で調べたりするなどして歴史や偉人たちの足跡にふれ、自分の街に愛着が湧くのだといいます。

「近年、佐賀は『バルーンの街』としても有名です。地形と風が熱気球のフライトに適しているんです。1980年に熱気球の競技会が開催され、以来、年々規模も拡大しています。市内にある『佐賀バルーンミュージアム』では熱気球の歴史や仕組みを楽しく学べます。また、最新の名所は2023年に開業した『SAGAアリーナ』です。コンサートやスポーツ試合など大型イベントが行える大型アリーナで、今年10月に行われた国スポ・全障ス

ポの会場にもなりました」(杠さん)。

佐賀県全体で見ると、例えば焼き物の里である伊万里市や有田町、ユネスコ無形文化遺産の祭事「唐津くんち」が有名な唐津市、国の特別史跡「吉野ヶ里遺跡」がある神埼市・吉野ヶ里町のように、地域色豊かな街がたくさんあります。その一つである佐賀市も知れば知るほど奥深く、歴史も文化もここでしか出会えないものばかり。昔から訪れた人々をおもてなしする土地柄があるといい、その姿勢は現代にも受け継がれているそうです。知らないことがあっても地元の人に教えてもらって楽しめる。そんな温かさが今も残る街のようです。



鍋島緞通／日本最古の綿緞通といわれる鍋島緞通。鍋島家の献上品として用いられた ©佐賀県観光連盟



肥前びーどろ／佐賀市重要無形文化財指定のガラス食器。宙吹きという技法で成形 ©佐賀県観光連盟



佐賀錦／金や銀の箔、漆を貼った和紙を経糸、染めた絹糸を緯糸にして織られた錦 ©佐賀県観光連盟



47都道府県98会場にて開催!

全国一斉 不動産無料相談会

公益社団法人 全日本不動産協会は、9月24日から10月17日にかけて、全国47都道府県の主要都市98会場で、不動産無料相談会を実施しました。一般の方々に気軽に立ち寄っていただけるよう、駅前広場や市・区役所、ショッピングモールのイベントスペースなどにブースを設営。秋空のもと、多くの相談者が訪れました。



北区役所第一庁舎 1階ロビー (東京都本部)



メトロポリタンプラザビル1階 自由通路 (東京都本部)

不動産知識の普及と安全な取引推進のために 全国98カ所に相談会場を設置

今年の「全国一斉不動産無料相談会」は、北海道6カ所、東北10カ所、埼玉5カ所、東京22カ所、神奈川5カ所、茨城・栃木・群馬・千葉の4県で9カ所、北陸4カ所、中部7カ所、近畿10カ所、中国5カ所、四国6カ所、九州・沖縄9カ所と、昨年より7会場多い98の会場で実施しました。

この無料相談事業は、公益事業として不動産知識の普及と安全な取引を推進することを目的に開催しています。協会設立日の10月1日を「全日の日」と認定し、その前後に開催することで、多くの一般消費者に身近な相談場所として周知し、利用してもらおうことを目指しています。

以前は地方本部単位で無料相談会を開催していましたが、2018年からは国土交通省と各自治体の後援を受け、全国一

斉の実施となりました。2020・21年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響で中止となりましたが、回を重ねることに認知度が高まり、訪れる相談者も増えています。

無料相談会では、各地方本部に所属する宅地建物取引士に加え、弁護士や税理士、不動産鑑定士、建築士など、不動産取引の実務に携わっている資格者が、それぞれの相談に対応しました。まずは受付で相談の概要をヒアリングし、内容に合わせて専門窓口口口に引き継ぎます。各会場では、居住支援等に関す



エキチカひろば (岡山駅南地下道内) (岡山県本部)



NEXT21 1階「アトリウム」(新潟県本部)



JR おおいたシティ タイムズスクエア (大分県本部)

るパンフレットや協会オリジナルグッズなどを配布し、不動産関連情報の周知や協会活動のPRにも取り組みました。

原野商法、近隣トラブル、別荘売却etc. 多岐にわたる相談に耳を傾け、的確にアドバイス

東京都本部の北区役所第一庁舎に設置した会場では、事前予約が33組あったうえ、当日も続々と相談者が訪れ、ほぼ満席でのスタートとなりました。相談内容は、「数十年前に原野商法で購入した北海道の土地を処分したい」「相続税の申告要否検

討表の書き方がわからない」といったものから、隣家との境界^{かし}やマンションの瑕疵^{かし}からくる近隣トラブル、信用できる宅建業者の見つけ方など、多岐にわたりました。

一方、メトロポリタンプラザビルの自由通路では、ラビーちゃんのマスコットが大人気。行き交う人々が足を止め、握手や撮影でにぎわいました。そのおかげもあって、会場は相談員が息つく暇もないほどの盛況ぶり。空き家の管理や借地権についての質問のほか、「テナント用不動産を法人に寄付しようと考えているが、税金はどうなるか」など、さまざまな相談が寄せられました。相談員は、家族構成や現状をしっかりと聴いたうえで、



シンフォニープラザ沼館1階 (青森県本部)



JR東日本仙台支社仙台駅2階ステンドグラス脇 イベントスペース (宮城県本部)



千葉県庁本庁舎 1階 県民ホール (千葉県本部)



可児市役所 (岐阜県本部)



大同特殊鋼Phenixスクエア (旧クリスタル広場) (愛知県本部)



沖縄タイムス本社ビル1階 (沖縄県本部)

トラブルの対処法や、より永く財産を守る方法を的確にアドバイスしました。

神奈川県本部の横浜そごう地下2階の会場では、「箱根の別荘を売却したいが、外国人との取引には不安がある。しかし日本人に限定するとなかなか買い手が見つからず困っている」「鹿児島に土地を所有しているが、固定資産税を払い続けているだけなのでなんとかしたい」といった相談が寄せられ、それぞれ現地の不動産会社へつなげる手続き等の対応を行いました。

いずれの会場でも、腰を据えて話し込む相談者が多く、相談員たちはその1人ひとりの話に真剣に耳を傾け、丁寧にアドバイスを行いました。

当協会が家族や財産を守るための 一助になることに期待

関西地区では、大阪府本部で5会場、滋賀県・京都府・奈良

県・和歌山県・兵庫県本部で各1会場の計10会場で開催。

大阪府本部では、5会場合わせて約90組が相談に訪れました。無料相談委員会の大山委員長は「この相談会は、消費者の生の声を聴くことができ、『全日』のPRにつながる場。少子高齢化に伴い、空き家や相続、遺言などの相談が多く寄せられている。少しでも解決の糸口となるアドバイスができれば」と期待を寄せました。また、会場では、全日が「大阪パビリオン」に出展する大阪関西万博2025のポスターも掲示し、PRしました。



滋賀県本部の伊藤本部長は、「空き家や相続問題の相談が多く見受けられる。家族や財産を守るため、早めの対策が必要不可欠。解決に向け、相談会や消費者向けセミナーなどを開催し、当協会がその一助になることに期待したい」と話しました。

また、同日、JR草津駅前において、協会会員と草津警察署員が集結し、「なくそう犯罪」滋賀県特殊詐欺撲滅推進活動を行いました。駅利用者などヘチランを配布し、特殊詐欺への注意を呼びかけました。



豊中市役所 第2庁舎1階ロビー (大阪府本部)



大阪あべの新宿こちそうビル前広場 (大阪府本部)



「なくそう犯罪」滋賀県特殊詐欺撲滅推進活動 (滋賀県本部)

◆地方本部別会場一覧

No	地方本部	開催地区	開催場所
1	北海道	札幌市	モユクサッポロ1階メインエントランス
2		函館市	ポールスターショッピングセンター
3		苫小牧市	苫小牧市民会館2階会議室 203号
4		北見市	まちきた大通ビル地下1階 食品売場特設会場
5		旭川市	アートホテル旭川
6		釧路市	釧路市生涯学習センター1階 市民展示ホール
7	青森県	八戸市	シンフォニープラザ沼館1階
8	岩手県	盛岡市	いわて県民情報交流センター「アイーナ」アイーナスタジオ
9	宮城県	仙台市	JR東日本仙台支社仙台駅2階ステンドグラス脇 イベントスペース
10	秋田県	秋田市	秋田拠点センターアルヴェ 1階きらめき広場
11	山形県	山形市	霞城セントラル1階アトリウム
12		三川町	いろり火の里 なの花ホール1階 まちづくりサロン
13		米沢市	米沢市すこやかセンター 第1会議室
14	福島県	郡山市	ザ・モール郡山2階 無印良品前
15		いわき市	いわき産業創造館 セミナー室A・B
16		福島市	有限会社サンケン事務所隣
17	茨城県	水戸市	茨城県開発公社ビル 1階中会議室
18	栃木県	宇都宮市	アビタ宇都宮店
19	群馬県	前橋市	前橋市役所11階 北会議室
20	埼玉県	さいたま市	さいたま市役所
21		さいたま市	大宮マルイ 2階パブリックスペース
22		坂戸市	坂戸駅南北連絡通路
23		春日部市	春日部市役所本庁舎1階 エントランスホール
24		朝霞市	朝霞市役所
25	千葉県	千葉市	千葉県庁本庁舎 1階 県民ホール
26		市川市	JR市川駅 中央改札前
27		船橋市	京成船橋駅 東口改札前
28		千葉市	JR千葉駅中央改札前
29		柏市	JR柏駅東口2階デッキ
30		八千代市	京成勝田台駅中央改札前
31	東京都	千代田区	東京交通会館 1階イベントスペース
32		中央区	日本橋ブラザ 南広場
33		足立区	荒川河川敷「虹の広場」A-Festa会場
34		江戸川区	江戸川区総合区民ホール (タワーホール船堀) 1階ロビー
35		墨田区	アルカキット前広場
36		港区	港区役所 1階ロビー
37		世田谷区	砧区民会館 (成城ホール) 4階集会室
38		品川区	品川区役所本庁舎3階ロビー
39		大田区	大田区役所2階会議室
40		目黒区	目黒区役所1階会議室
41		新宿区	新宿駅西口広場イベントコーナー
42		渋谷区	渋谷区役所1階イベントホール
43		豊島区	メトロポリタンプラザビル1階 自由通路
44		北区	北区役所第一庁舎 1階ロビー
45		練馬区	練馬区役所1階アトリウム
46		立川市	立川市窓口サービスセンター 個室2・3
47		国分寺市	国分寺駅前広場
48		武蔵野市	コピス吉祥寺デッキ
49		昭島市	昭島市役所

No	地方本部	開催地区	開催場所
50	東京都	青梅市	青梅市役所201・202・203会議室
51		八王子市	八王子駅南口総合事務所 (サザンスカイトワー八王子4階)
52		町田市	ぼっぼ町田
53	神奈川県	横浜市	横浜そごう地下2階 新都市プラザ
54		横須賀市	横須賀市役所 正庁5階
55		川崎市	JR南武線蔵溝ノ口駅南北自由通路
56		藤沢市	辻堂駅通路
57		相模原市	小田急相模大野駅ベストリアンデッキ
58	山梨県	甲府市	甲府市役所 市民コミュニティホール
59	新潟県	新潟市	NEXT21 1階「アトリウム」
60	富山県	富山市	富山県民会館 402号室
61	石川県	金沢市	金沢市役所 エントランスホール
62	福井県	福井市	ラブリーパートナーエルバ
63	長野県	松本市	松本駅東西自由通路
64	岐阜県	岐阜市	岐阜市役所
65		可児市	可児市役所
66	静岡県	静岡市	JR静岡駅ビルパルシェ会議室
67	愛知県	名古屋市	大同特殊鋼Phenixスクエア (旧クリスタル広場)
68	三重県	四日市市	トナリエ四日市
69	滋賀県	草津市	キラエ草津 (草津市立市民総合交流センター)
70	京都府	京都市	ゼスト御池河原町広場
71	大阪府	大阪市	JR天満駅前 三角地帯
72		大阪市	大阪あべの新宿こちそうビル前広場
73		大阪市	港区民センター第1集会室
74		豊中市	豊中市役所 第2庁舎1階ロビー
75		枚方市	京阪枚方市駅 東改札口付近及びコンコース
76	兵庫県	神戸市	中央区文化センター 会議室1103・1104
77	奈良県	橿原市	橿原市役所分庁舎 (ミグランズ) 1階「屋内交流スペース」
78	和歌山県	和歌山市	和歌山県JAビル1階 アグリテラス
79	鳥取県	鳥取市	鳥取市民交流センター 多目的室1 (鳥取市役所)
80	島根県	松江市	松江市役所
81	岡山県	岡山市	エキチカひろば (岡山駅南地下道内)
82	広島県	広島市	シャレオ中央広場
83	山口県	下松市	スターピアくだまつ「会議室1」 (下松市文化会館)
84	徳島県	徳島市	ゆめタウン徳島
85	香川県	高松市	サンメッセ香川
86	愛媛県	松山市	伊予鉄高島屋 (9階 ローズホール)
87		西条市	西条市市民活動支援センター (1階 会議室A)
88		宇和島市	宇和島市交流拠点施設 (さきや広場 研修室)
89	高知県	高知市	ちより街テラス
90	福岡県	福岡市	天神地下街 (イベントコーナー)
91		北九州市	リバーウォーク北九州 (1階 エナジーコート)
92	佐賀県	佐賀市	佐賀市役所1階 市民ホール
93	長崎県	長崎市	出島メッセ長崎
94	熊本県	熊本市	下通アーケード ココサ前
95	大分県	大分市	JRおいたしシティ タイムズスクエア
96	宮崎県	宮崎市	宮崎山形屋 四季ふれあいモール
97	鹿児島県	鹿児島市	フレスボジャングルパーク
98	沖縄県	那覇市	沖縄タイムス本社ビル1階



法律 相談

Vol.103

担保責任を制限する特約



Question

当社は事業法人です。宅建業者ではありません。従業員の保養所（戸建て建物）を、契約不適合責任を負わないという約定で売却しましたが、売却後、買主から、建物に8.3/1000程度の傾斜があるとして損害賠償を求められています。当社には責任があるのでしょうか。建物が傾斜しているということは、買主に引き渡したあとにはじめて聞きました。



Answer

損害賠償責任はありません。契約不適合責任を負わないという約定は有効だからです。

契約不適合責任 (瑕疵担保責任)の免責

売買契約において、引き渡された目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものであるときには、売主は契約不適合責任を負います（民法562条1項・564条・415条）。契約不適合責任の内容は、①追完請求、②代金減額請求、③損害賠償請求、④契約解除の4つです。引き渡された目的物が契約不適合であって、買主に損害が生じたときには、買主は、売主に対して、損害賠償を請求することができます（同法564条・415条）。

もっとも、民法上の売主の契約不適合責任は、当事者の意思を補充するための規定です。当事者の意思が契約上明確であれば、民法の規定は適用されません。当事者が物の欠陥（瑕疵）について、担保責任を負わないと取り決めていれば、取決めに従います。

ただし、担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実については、売主はその責任を免れることができません（民法572条）。

以下、戸建て住宅の売買において、引き渡された建物に傾斜があったことを理由として、買主が売主に対して損害賠償を請求したけれども、瑕疵の対象範囲を制限する特約があったとして、裁判所が請求を否定したケースを紹介します（東京地判令和4.2.24-2022WLJPCA 02248009）。

東京地判令和4.2.24

【事案の概要】

(1) 買主Xは、令和元年7月4日、土地建物（このうち建物を「本件建物」という）について、売主Yとの間で売買価格5,100万円とする売買契約を締結した（本件契約）。本件建物は、平成17年新築、代表者家族の別荘や従業員保養所として、年間数日利用していたものである。XとYは、いずれも宅建業者ではない事業法人である。

売買契約書には、「売主は、買主に対し、土地の隠れたる瑕疵および次の建物の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負います」とする条項（本件瑕疵条項）

があり、売主が責任を負うべき建物の隠れたる瑕疵として、①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上主要な部位の木の腐食、④給排水管（敷地内埋設給排水管を含む）の故障の4項目が定められていた。

(2) Xは、購入後、本件建物の床に傾斜がある(6.8～8.3/1000)として、Yに対して、損害賠償を請求した。

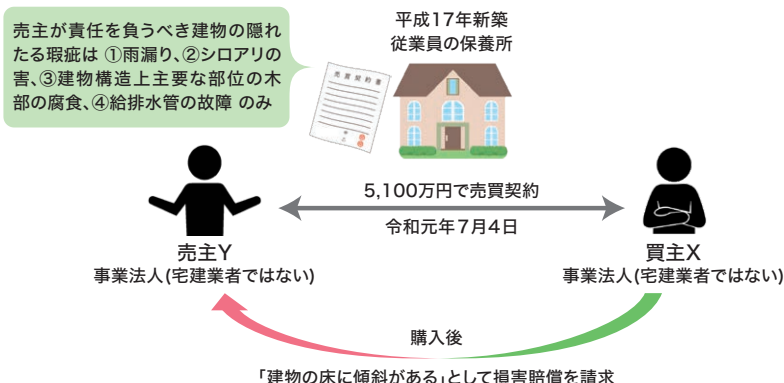
(3) 判決では、本件建物の床の傾斜が瑕疵に該当するかどうかには言及することなく、本件瑕疵条項によって、損害賠償を請求することはできないとして、Xの請求を認めなかった(図表1)。

裁判所の判断

判決では、本件瑕疵条項による責任制限については、『本件契約は、中古建物の売買契約であるところ、売主が「次の建物の隠れたる瑕疵について“のみ”責任を負います」として、瑕疵担保責任の対象となる瑕疵を明確に定めている。

Xは、本件建物には建物構造上主要な部位において構造耐力上危険と判断される瑕疵があるなどとして、Yの責任が制限されるべきではないとの主張をする。しかしながら、平成29年法律第44号による改正前の民法570条は「売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき」に売主の責任を認めているところ、本件契約は建物について特に責任範囲を明示して制限していること、建物の隠れたる瑕疵は多様なものが想定でき、これを明示的かつ具体的に制限するのは当事者の合理的意思に沿うと考えられる。そうすると、本件契約にかかる契約書その他の文言を超えて、売主の責任を

図表1: 裁判例の経緯



図表2: 各不具合事象ごとの基準

(1) 壁または柱

レベル	住宅の種類	構造耐力上主要な部分に瑕疵が存する可能性
	木造住宅、鉄骨造住宅、鉄筋コンクリート造住宅または鉄骨鉄筋コンクリート造住宅	
1	3/1000未満の勾配(凹凸の少ない仕上げによる壁または柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線(2m程度以上の長さのもの)の鉛直線に対する角度)の傾斜	低い
2	3/1000以上 6/1000未満の勾配の傾斜	一定程度存する
3	6/1000以上の勾配の傾斜	高い

平成12年7月19日建設省告示第1653号 第3各不具合事象ごとの基準

認めるべきとはいえない。

そして、Xの主張する瑕疵は、いずれも、本件瑕疵条項に定める事由に該当するとは認められない』として、Xの請求は、本件瑕疵条項により制限されるとした。

また、Yが瑕疵の存在について悪意であったかどうかについては、『Y代表者が1階部分の床が中央に向かって沈み込んでいた点を認識していたのを除き、現象の存在を認識していたとは認められないし、本件建物の利用状況から、それが不自然とも思われない』として、Yが悪意であったことを否定した。

まとめ

本件は契約内容(特約)の問題として解決されたために、建物の傾斜の

状況についての検討が加えられませんでした。土地建物の売買では、建物の傾斜も重要な確認調査事項です。建物の傾斜の程度については、住宅品質確保法に基づいて住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準が定められています(図表2のとおり)。この機会にその概要を確かめていただきたいと思います。

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。



賃貸相談

Vol.58

居抜き店舗賃貸と 当該営業が可能であることの保証



Q

uestion

当社は、貸ビル経営をしております。1階の1室を飲食店舗営業を営む会社に賃貸していたところ、テナントが同室を居抜きでX社に譲渡したいとのことで、当社はこれを承諾し、X社と期間2年の賃貸借契約を締結しました。

ところが、X社が内装工事を開始し、消防法関連の届出を管轄消防署に提出したところ、消防署から、いくつかの装置の設置につき是正を受けたとのことで、これでは飲食店舗の営業ができないとして、契約を解除するので、損害を賠償してほしいといわれています。

当社は、居抜き店舗の譲渡を承諾してほしいといわれ承諾しただけですが、店舗に賃貸するには、店舗の営業ができるようにすることが賃貸人の義務なのでしょうか。

A

nswer

居抜きの店舗の賃借権の譲渡を賃貸人が承諾したからといって、賃借権の譲受人に対し、当該譲受人が営む営業が可能であることを、賃貸人が保証したことにはなりません。

よって、賃貸人は、損害賠償義務を負う必要はないと考えてよいと思います。以下で、実際にあったケースや裁判例を用いて詳細に解説します。

営業店舗の賃貸借契約と 営業の可能性の調査判断

建物賃貸借契約を締結するにあたり、賃借人の営む営業が当該建物で可能か否か、具体的には、賃借店舗において、賃借人の営む営業をするためには、どの程度の設備を必要とするか、現状の建物設備が賃借人の営業に適するか否かについては、法

令上の制限の有無を含め、原則として賃借人自身が調査すべきであることに異論はないと思われます。賃貸人は、その賃借人に貸すために、当該建物を建築しているわけではないからです。

ところが、すでに存在する賃借店舗において、居抜きで店舗の賃借権を譲渡するにあたり、賃貸人が居抜き店舗の譲渡を承諾した場合に、その後、店舗の引き渡しを受けた賃借権の譲受人が、

実際に店舗営業を行おうとすると消防法令等の違反があり、是正が困難であるから、この建物では賃借人の希望した店舗営業ができないとして、賃貸人に対し、賃貸借契約を解除するとともに、当該居室で営業した場合の逸失利益等の損害の賠償を請求するケースがあります。居抜きでの店舗の譲渡を賃貸人が承諾したということは、当該居室で、譲受人の営む営業が可能であることを保証したのと同等である、と主張されることもあり得ます。

しかし、居抜きでの店舗の借家権を譲渡したからといって、賃借人側に、自己の営む営業が当該建物で可能か否かを判断する責任があるということに変わりはありません。さらに、賃貸人が、譲受人の店舗営業が可能であることを当然に保証したとされる根拠はありません。

居抜き店舗の借家権譲渡に関する裁判例

実際に、居抜き店舗が、消防法令や建築基準法に違反しており、賃借人の目的とする飲食営業ができなかったことを理由に、賃借人が、賃貸借契約を解除し、貸主と、その賃借権

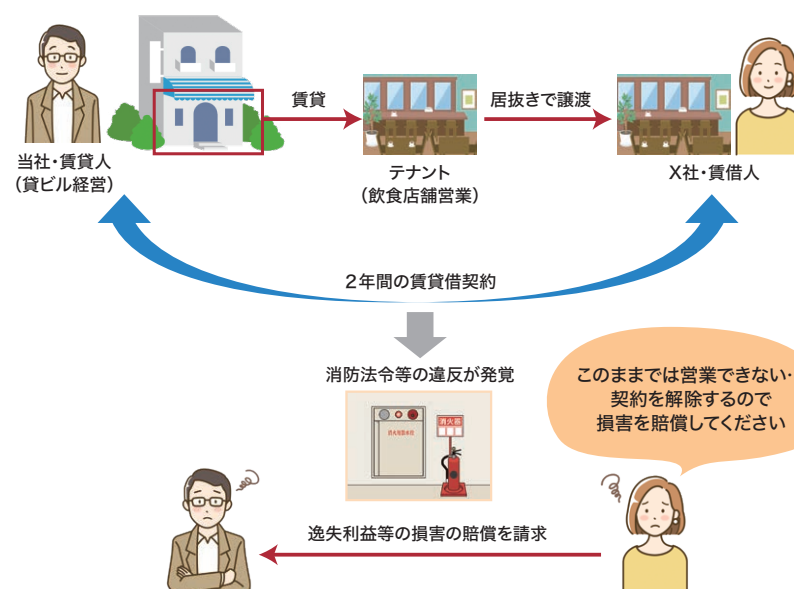
譲渡の媒介業者に対して、損害賠償を求めた事案に対する判決があります(東京高判令和3年9月15日)。

判決は、「賃借人にとって居抜き店舗は出店費用を低廉に抑えられる期待があるとしても、賃借店舗において、希望する営業をするためには、どの程度の設備を必要とするか、現状の設備の性能が賃借人の営業形態に合致し、利用できるかについては、法令上の制限の有無を含め、原則として、賃借人自身が契約締結にあたり調査すべきであって、居抜き店舗と

して借主を募集し、賃貸借契約の内容として、その旨合意したからといって、賃借人の営業形態に適合することを賃貸人が保証したとはいえない」というものです。

また、重要事項説明においては、用途によって法令の制限を受けることがあり、具体的な利用計画について、その他の法令の制限の確認が必要になると記載されていることが指摘され、媒介業者の責任も否定されています。

図表：事例の経緯



今回のポイント

- 営業店舗の賃貸借にあたり、当該居室ないし建物が、賃借人の営業に適するか否かの判断は、消防法等の法的規制のクリアの有無の判断を含め、賃借人が調査すべきものである。
- 居抜き店舗の賃借権の譲渡を賃貸人が承諾したからといって、当該居室ないし建物が、賃借権の譲受人の希望する営業に適するものであることを、賃貸人が保証したということとはできない。
- 重要事項説明書に、用途によって法令の制限を受けることがあり、具体的な利用計画について、その他の法令の制限の確認が必要になると記載されていること等の事情がある場合には、媒介業者の責任が認められないこともある。

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。



相続 相談

Vol.43

未利用土地は損をする？ 空き地と税金の話

Q uestion

私は、現状では使っていない空き地を所有しています。遠方なので今後も使う予定はないのですが、将来の相続を考えたときに、売って現金にしたほうがよいか、空き地のまま相続させたほうがよいか悩んでいます。税金にはどのような違いが出るのでしょうか？

A nswer

一般的には相続税評価額は、現金より不動産のほうが低いので有利です。しかし、未利用の空き地には考慮すべき点があります。詳しく見てみましょう。

使っていない土地より
使っている土地の方が
相続税評価額は低い

土地の使用用途には「自宅敷地」「駐車場用地」「貸付アパート敷地」などがあります。会社経営者であれば、会社の事業のために使うこともあるでしょう。こういった「何かに利用している土地」には、その利用用途に応じて相続税負担を軽くする特例的な計算ができるものがあります。

図表Aは、土地の相続税評価を下げる要因のなかで、実務的にも頻出するものをまとめたものです。計算式にある「自用地評価額」というのは土地評価の基本形であり、路線価地域なら「路線価×地積」、倍率地域なら「固定資産税評価額×倍率」で求めます（不整形地補正等は割愛します）。これは、他人の権利が介在しておらず、所有者が自由に処分できる土地の価額を意味しています。

所有者が自由に処分できる状態の

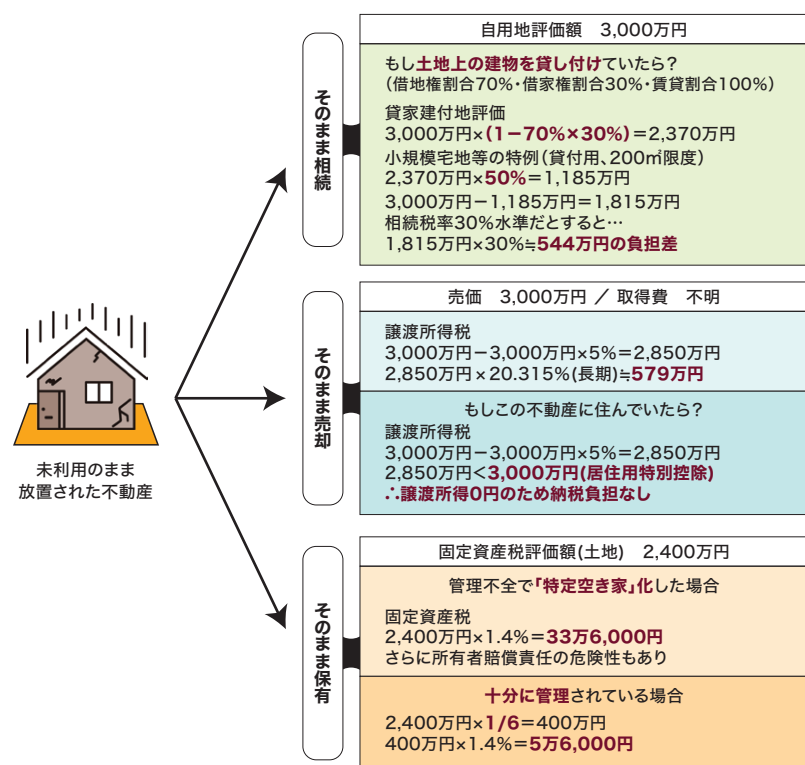
土地の価値を100%としたとき、そこに所有者以外の者の権利が介在すれば、所有者が保有する価値の割合は当然100%から下がっていきます。土地そのものや土地上の建物を誰かに貸すと「借地権」「借家権」といった他者の権利が発生しますが、これを相続税評価額の計算式に落とし込んだものが、図表Aの①「貸宅地」、②「貸家建付地」評価です。価値100の土地でも、他人の権利が及ぶ部分が30%あるなら、相続税評価額は $100 \times (1 - 30\%) = 70$ に減額されるのです。この割合を「借地権割合」「借家権割合」といい、国税庁が毎年公表しています。

③「小規模宅地等」とは、主に政策的配慮の観点から設けられた特例で、最大で自用地評価額から8割も減額するため納税額に与える影響が大きい制度です。要件はとても複雑で多岐にわたるのでこの記事では詳細は割愛しますが、4つの小規模宅地等に共通しているのは「特定の用途に使われ、相続後も使われ続ける」ということ

図表A：利用されている土地の相続税評価額の計算

	種 類	計算式
①	貸 宅 地	自用地評価額×(1－借地権割合)
②	貸 家 建 付 地	自用地評価額×(1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合)
③	小規模宅地等	居住用 自用地評価額×(1－80%) 330㎡相当部分が限度
	事業用	自用地評価額×(1－80%) 400㎡相当部分が限度
	貸付用	自用地評価額×(1－50%) 200㎡相当部分が限度
	同族会社事業用	自用地評価額×(1－80%) 400㎡相当部分が限度

図表B: 未利用のまま放置された不動産の税負担差



です。つまり、未利用の空き地に適用される小規模宅地等の特例はないということです。

空き地を売っても使える特例は少ない

土地を売却したときに譲渡所得税の負担を減らすような特例はいくつか用意されていますが、未利用の空き地となると適用できる特例も限られてしまいます。たとえば、自分が住んでいた家とその敷地を売れば居住用3,000万円特別控除や軽減税率を適用したり、買換え特例を使って課税を先送りにする特例が使えます。両親や祖父母が生前に住んでいた家なら相続空き家の3,000万円特別控除が使えるかもしれません。貸付けも含め、自身の事業に使っていれば事業用の買換え特例が検討できます。一方、未利用の空き地の場合は、これらの「使用用途に基づいた特例」は当然使えません。

未利用の空き地でも使える特例は、次のようなものがあります。

- ・ 収用等の場合の5,000万円特別控除または買換え特例
- ・ 平成21年・平成22年取得土地等の1,000万円特別控除
- ・ 低未利用土地等の100万円特別控除 他

収用という特殊な要因による譲渡だったり、極めて限定的な期間に買ったものを売った場合であったり、売価が500万円(要件次第では800万円)以下で低未利用土地等であることを役所に事前に確認してもらう必要があったりと、適用にハードルが高いものばかりです。基本的に、未利用の空き地を売っても特例はないものと考えたほうがよいでしょう。

空き地の固定資産税はマイホーム敷地より高い

固定資産税と都市計画税には、住

宅用地の特例というものがあります。これらの税金は固定資産税評価額に税率を掛けて算出しますが、土地の上に住宅が建っていると、固定資産税評価額を最大で1/6(都市計画税は1/3)にすることができます。つまり、土地の上に家が建っているかないかで税負担に何倍もの差が発生してしまうのです。なお、ここでいう住宅とは「居住用の建物」のことをいい、所有者自身が住んでいない場合、たとえば貸アパートでも特例の対象です。

しかし、建物さえ立っていればいつまでも減額し続けてくれるわけではありません。空家等対策の推進に関する特別措置法という法律により、管理されないまま放置状態にある家屋は、その程度に応じて「特定空き家」「管理不全空き家」というカテゴリーに分類されることになり、住宅用地の特例の対象外にされてしまうのです。それどころか、放置したままの空き家が倒壊等して近隣住民に損害を与えた場合は、所有者に賠償責任が課せられるケースもあります(図表B)。

利用していない土地を「なんとなく」で所有し続けていても良いことはないなので、利用するにせよ売却するにせよ、専門家などと相談しながら早めに処分計画を立てておくようにしましょう。

author

税理士法人
東京シティ税理士事務所
副所長 パートナー税理士

村岡 清樹



資産税のコンサルティング経験が豊富で、不動産会社、ハウスメーカー、証券会社、新聞社等のセミナー、社員研修を数多く行う。アパート・マンションの税金対策・マイホームの税金・不動産の譲渡税金・相続税対策・土地の有効活用・不動産事業承継対策を得意とする。著書に『相続の手続と節税がぜんぶわかる本』(あさ出版)、『マイホームの税金対策』(大蔵財務協会)、『不動産実務の手引 別巻』(大成出版社)など。



賃貸管理 ビジネス

Vol.80

騒音トラブルは 「感情」と「事実」を聞き分け、 冷静に対応を



Question

当社の管理物件で、2カ月前に入居した人が騒音トラブルを起こしており、頭を悩ませています。注意をしても聞く様子がなく困っているのですが、すぐに退去勧告をすることはできるのでしょうか。



Answer

騒音があるからといっても、直ちに契約を解除することは難しいでしょう。継続的に明らかに許容される限度を超えてしまっていて、それが客観的な事実として認められるものであれば、明け渡しが認められる可能性があります。また、今後同様のことが起こらないように、賃貸借契約や使用規則を徹底してもらうような、内容の見直しや説明の徹底も重要です。

騒音を原因として、 解約を求めることは難しい

賃貸住宅における騒音トラブルについては、さまざまな種類が存在しています。たとえば、毎晩深夜に大勢が集まって宴会をしているような悪質なケースもあれば、日常生活の範囲といえるような日中の生活音などもあります。人は普通に生活をしている中で、全く音を出さないことはできないため、その騒音が許容範囲内かどうかは、社会通念上、受忍すべき程度を超えているかどうかにかかっています。よって、騒音を発生させている入居者がいて、隣室や上下階の入居者が迷惑を被っていたとしても、賃貸借契約や使用細則の義務違反を原因として、直ちに契約の解除を求めることは

難しいといえます。

明け渡しを求めて認められるには、騒音の程度かひどく「その騒音のため、入居者のほとんどが退去した」とか「毎晩、深夜に窓を開けて、大音量の音楽を流し続けている」などを生じさせているケースで、オーナーや管理会社、何度注意をしても改善の余地がないなど、騒音被害の程度が客観的に著しい場合に限られるものとされています。

騒音トラブルは、上下階での 重量衝撃音から発生しやすい

ただ、このような悪質なケース以外でも、日常生活のなかで発生する生活音が、人によっては許容できずに「騒音問題」と捉えられてしまうこともあります。その中でも、木造住宅や軽

図表1：騒音に係る環境基準

地域の類型	基準値	
	昼間	夜間
療養施設、社会福祉施設等が集合して設置される地域など	50デシベル以下	40デシベル以下
住居の用に供される地域	55デシベル以下	45デシベル以下
相当数の住居と併せて、商業・工業等の用に供される地域	60デシベル以下	50デシベル以下

出典：環境省ホームページのデータを参考に編集

量鉄骨造のアパートなどでは、上下階での生活音が床に響いていることが焦点になります。一般的に、室内で快適に生活ができるのは50デシベル未満とされていて(図表1)、エアコンの室外機や洗濯機を回す音などの日常生活で発する音は、設備からの距離や建物にもよりますが、50デシベルを超えてしまいます。

【軽量衝撃音】

スプーンやコップ、おもちゃなど軽いものを床に落とした音。「カシャーン!」「コーン!」「カタカタ!」などの、軽い音。

【重量衝撃音】

走ったり、飛び跳ねたり、大きなものや椅子や家具などを引きずる時に生じる音。「ドーン!」「ドンドン!」「パターン!」などの、重く響く中低音域の音。

この2つのうち、アパートやマンションなどの共同住宅で問題になるのは、重量衝撃音がほとんどです。上階から音が聞こえたときに、下階の入居者の受忍限度を超えてしまうのかということがポイントになります。昼間であれば全く問題ないと感じていても、音の響きやすい深夜などだと、受忍限度を超えて「騒音」となってしまう可能性があります(図表2)。

騒音の事実を、客観的に捉える

このように、人それぞれ気になる騒音の程度は主観であり、共同住宅である以上、入居者はある程度は許容しなければなりません。ただ、日常生活を送るうえで生じる音のレベルでも、人によっては「騒音」と感じてしまうこともあるのです。

図表2:クレームになりやすい、夜間の騒音の種類



管理会社が騒音についてのトラブル対応をする場合には、まずは、怒りを感じている入居者の「感情」と、生じている騒音などの「事実」とを、客観的に受け入れる必要があります。「感情に理解を示す(共感する)」と同時に、「どの程度の騒音なのか」を騒音計で測り、事実を捉えることが重要です。

管理会社の対応

調査の結果、通常であれば許容されるような日中の生活音について、限られた入居者が苦情を言っている限りでは、オーナーや管理会社としては、通常の生活音であれば受忍すべきことを説明して対応することになります。逆に、苦情を言っている入居者の受忍限度を超える騒音を出している事実が判明した場合には、その騒音を出している入居者に対して、管理会社は受忍限度を超える騒音を出さないよう通達し、改善が見られないようであれば、賃貸借契約書および使用規約違反による退去を請求しなければなりません。その理由は、貸主は

全ての借主(入居者)に対して、快適に使える居室を提供する義務を負っているためです。

騒音トラブルが原因で退去をしてしまう人の割合は、人的トラブルのなかでも全体の1/3程度もあります。建物自体をすぐに防音改善することはできませんから、管理会社としては、入居時の賃貸借契約時に「一般的な生活音に関することについては許容する」などの抑止をしておくことも、徹底しておきましょう。

author

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。



労務相談

Vol.36

未払い賃金請求権と時効期間



Q

uestion

給与計算システムの設定に誤りがあり、時間外手当に未払いがあることが判明しました。過去に遡及して清算しようと考えていますが、支払いの際の留意点を教えてください。

A

answer

労働基準法の賃金請求権の時効期間に則り、過去3年分を清算することをおすすめします。なお、各月の精算額が明確である場合、単純に未払い額を一時金等で支払えばよいということではなく、所得税・住民税、雇用保険・社会保険の過去分の修正手続きを要します。

法改正による 時効期間の延長

従来、賃金請求権は時効2年とされていましたが、民法改正を受け、労働基準法(以下、労基法)115条が改正され、2020年4月以降は時効期間が5年に延長されました。ただし、労使関係や実務面への影響を考慮し、当面の間、その期間は3年としています。当該賃金請求権には、毎月の固定的賃金のほか、時間外・休日・深夜の割増賃金、出来高払い制の保障給、賞与、休業手当等が含まれます。なお、従来どおり、災害補償請求権は2年、退職金請求権は5年となっています。

時効の起算点

労基法115条では、「賃金の請求権はこれを行行使することができる時から5年間(当面は3年間)行わない場合においては、時効によって消滅する」と規定されています。また、時効の起算点に関する行政通達が出ており、「請求日前3年以内に賃金支払日があるもの」とされております。

つまり、毎月25日が給与支払日である場合、翌日の26日が消滅時効の起算点となりますので、2021年11月25日支給の給与については、3年後の2024年11月25日をもって消滅時効が完成します(図表参照)。

遅延損害金

労基法第24条では、「賃金は、毎月一回以上、一定の期日を定めて支払わなければならない」としていることから、企業としては毎月25日など一定の期日に賃金を支払う必要があります。これを怠ると債務不履行となり、遅延利息・遅延損額金が発生します。

遅延利息は、在職者と退職者で異なり、在職者については民法第404条により年3%、退職者については賃金の支払いの確保等に関する法律第6条により年14.6%となっています。なお、退職金に関しては、在職・退職にかかわらず年3%の遅延利息となります。

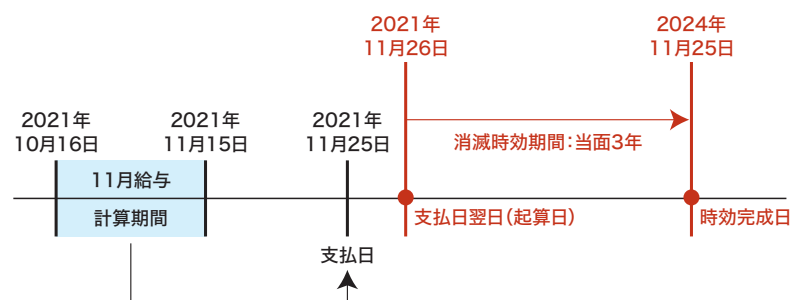
遅延損害金は、債権者から請求されれば支払う必要がありますが、債権者からの請求に基づき未払い賃金を支給する場合でも、遅延損害金を請求されなければ支払わないことが通常です。

退職トラブルにより退職者から未払い賃金を請求される場合、遅延損害金も請求されることが多いですが、前述のとおり年14.6%という数字は決して低いものではありません。

裁判所による 付加金の支払い命令

付加金とは、使用者が割増賃金等の支払いを怠った際、**労働者の請求に基づいて、裁判所が未払金と同額の付加金の支払いを命じることができるもの**となっています。その趣旨は、使用者に対する制裁金（経済的な不利益を課すことで支払い義務の履行を促すこと）、また労働者に対する損失補填とされており、労基法第114条に規定されています。

図表 未払い賃金が請求できる期間



なお、付加金の支払いは常に命じられるわけではなく、裁判所が、使用者の悪質性や労働者が被った不利益の程度などを勘案して判断するため、明確な基準はありません。

遡及支払いと 税・社会保険

未払い残業代など、過去に遡及して賃金を清算する場合に問題となるのが、税金と社会保険です。

過去3年分の未払い賃金を清算した場合、税金については3年分の年末調整または確定申告の修正が必要となります。

社会保険については、時効の関係で最大2年分の修正となりますが、各月の精算額が明確である場合、本来支給されるべき月の報酬として再計上したうえで、24カ月前から順番に、随時改定（月額変更届）や定時決定（算定基礎届）を確認し、修正するといった作業を行う必要があります。実務上非常に煩雑で手間がかかります。

また、修正した過去分の社会保険料が各年の所得税に影響することから、同時作業が困難である点も厄介なところ。さらに過去分の所得税が修正された場合、各年の住民税にも影響するものとなります。

なお、退職者について清算した場合、正しくは離職票の賃金額も変更と

なり、雇用保険の基本手当（失業給付）にも影響してくることから、手続きにおいて何をどこまで行うか、相手方と協議のうえ決定する必要があります。

おわりに

現状は賃金請求権の時効期間が3年ですが、将来的には5年になることから、割増賃金の誤計算（計算基礎に算入すべき賃金が不算入など）、みなし労働時間制（事業場外みなし労働、専門業務型・企画業務型裁量労働）の拡大適用、管理監督者の拡大適用、労働時間管理不備による未払い賃金の発生など、債務状態を放置しておくことはリスクが高いといえますので、違反状態を認識した場合には、速やかに是正・改善することをおすすめします。

author

社会保険労務士法人
大野事務所代表社員

野田 好伸
(特定社会保険労務士)



大学卒業後、社労士法人ユ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。現在は代表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。

宅建業法

～自ら売主制限～

本試験において、自ら売主制限からは例年2～3問出題されます。今回は、①自ら売主制限のうち、②自己の所有に属しない物件の契約制限、③割賦販売契約の解除等の制限、④所有権留保等の禁止の3つを学びます。③と④は、出題頻度が低い(10年に1～2度)ですが、出題されてあわてないように、一度はしっかり押さえておくべきです。

① 自ら売主制限の種類

自ら売主制限に共通することとして、まず押さえておくべきことがあります。それは、自ら売主制限は、取引の相手方である買主が業者の場合(業者間取引)には適用がないということです。ただし、自ら売主の規制は、売主である宅建業者が、宅地建物の売却の代理・媒介を他の宅建業者に依頼したケースにも適用されることに注意してください。他の宅建業者に代理・媒介を依頼していても、宅建業者が自ら売主という立場で取引していることには変わりがないからです。

② 自己の所有に属しない物件の契約制限

自己の所有に属しない物件とは、売主以外の者の所有に属する物件(他人物)と、未完成の物件をいいます。他人物や未完成物件を取引した場合、買主が目的物を取得できないリスクがあるので、原則として売買契約を締結することができないとされています。しかし、これには例外があります。受験対策としては例外の内容を押さえることが重要です。

原則 = 契約(予約)できない	例外 = 契約(予約)できる
自己の所有に属しない物件 - 他人物の所有する物件 - 未完成物件	- 当該物件を取得する契約・予約を締結しているとき(停止条件付契約→不可) - 当該物件を取得できることが明らかとなるとき - 必要な手付金等の保全措置がとられているとき

まず、他人物の場合、売主である宅建業者が物件の所有者との間で、その物件を取得する契約(予約を含む)を締結していれば、ほぼ確実に所有権が移転すると思われるので、契約が許されます。ただし、所有者と売主との間の契約が停止条件付きである場合は、他人物売買はできません。停止条件付きの場合、条件が成就するまでは契約の効力が生じていません。しかも、条件とは、そもそも成就することが不確かなものをいいます。これでは、ほぼ確実に物件を取得できるとはいえないからです。

もう1つの例外である「当該物件を取得できることが明らかとなるとき」とは、たとえば、売買の対象の宅地が、土地区画整理事業の保留地予定地である場合で、売主である業者が、換地処分の公告の日の翌日に、その施行者が取得する保留地予定地である宅地を、その施行者から取得する契約を締結しているときなどです。

次に、未完成物件の場合、売主である宅建業者が買主から受け取った手付金等について、保全措置をとっていれば、例外的に契約が許されます。未完成物件が完成せず、買主が取得できなかったとしても、買主が支払った手付金等は確実に返してもらえるので、買主のリスクは小さいと考えたのです。

③ 割賦販売契約の解除等の制限

制限	宅建業者は、自ら売主となる宅地建物の割賦販売契約において、賦払金(割賦販売契約に基づき支払われる各回の金銭)の支払いがない場合、30日以上を定めて、書面で催告し、その期間内に賦払金の支払いがないときでなければ、契約の解除または一括払いの請求をすることができません
----	---

契約を解除する場合、民法上は「相当期間」を定めて催告するとされているのを、具体的に「30日以上」という長期の期間を要求し、また、民法上は口頭の催告でもよいものを、必ず「書面」によることとして、条件を厳しくし買主の保護を図ったのです。なお、「書面」による必要があるのは「催告」であり、催告後に行われる「解除」は口頭でもかまいません。

4 所有権留保等の禁止(割賦販売契約の場合の規制)

原則	代金額の3/10超を受領した場合 → 物件を引き渡すまでに、登記移転義務を履行しなければならない(所有権留保の禁止) → 目的物を担保目的で譲り受けてはならない(譲渡担保の禁止)
例外	受領額が代金額の 3/10以下 のとき または 残代金につき、 担保措置(抵当権、先取特権、保証人など)の見込みがないとき

割賦販売の場合、長期間にわたって代金が支払われていくので、途中で買主の経済状態が悪化して、支払いがストップする危険があります。そこで、売主は、その支払代金を担保するために、所有権留保(代金が完済されるまで、所有権登記名義を売主に留保して、代金の支払いを担保する方法)や譲渡担保(いったん買主に所有権移転登記をしたうえで、もう一度売主に所有権を譲渡した登記をして、代金の支払いを担保する方法)を設定しようとします。

しかし、所有権留保や譲渡担保が行われると、登記名義が売主になっているため、売主が二重譲渡をしたり、倒産して債権者からその物件を差し押さえられたりして、買主が権利を取得できなくなる危険があります。そこで、原則として、業者が自ら売主となる割賦販売契約において、所有権留保または譲渡担保を設定することを禁止しました。

とはいえ、所有権留保や譲渡担保が禁止されると、売主である業者にもリスクがあります。たとえば、買主が賦払金を完済していない段階で、目的物を第三者に転売して金銭を得たうえで、姿をくらましたりすると、売主は大きな損失を受けます。

そこで、所有権留保・譲渡担保禁止の例外として、①受領合計額が代金の10分の3以下であるとき、または、②受領額が代金の10分の3を超えていても、残金について抵当権、先取特権、保証人等の担保措置がまったくないときは、所有権留保・譲渡担保が許されます。

問題を解いてみよう！

- Q1** 宅地建物取引業者Aは、宅地建物取引業者ではないBが所有する宅地について、Bとの間で確定測量図の交付を停止条件とする売買契約を締結した。その後、停止条件が成就する前に、Aが自ら売主として、宅地建物取引業者ではないCとの間で当該宅地の売買契約を締結した場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。(R1・問35)
- Q2** 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者ではないBを買主とする土地付建物の売買契約(代金3,200万円)を締結した。割賦販売の契約を締結し、当該土地付建物を引き渡した場合、Aは、Bから800万円の賦払金の支払いを受けるまでに、当該土地付建物に係る所有権の移転登記をしなければならない。(R3・問42)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

自ら売主業者Aは、物件を取得する契約を締結していますが、停止条件付き契約なので、他人物売買禁止の例外には該当しません。

Answer 2



【解説】

所有権移転登記をしなければならないのは、800万円の支払いを受けるまでではなく、代金の10分の3である960万円を超える支払いを受けるまでです。

author

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35年以上務める。著書に『マンガはじめてマンション管理士・管理業務主任者』(住宅新報出版)、『ケータイ宅建士 2024』(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。



事例から対処法と防止法を探る

Vol.30

取引物件や賃貸借契約の確認等が 不十分な状態で 取引したことによるトラブル

主に取引物件の収益性によって購入を判断する収益物件の買主において、取引前に説明を受けた賃料・敷金等の賃貸借状況が実際と異なっていた場合、大きなトラブルになります。収益物件を取引する宅建業者において、売主等より必要な資料を収集し、その内容の確認を行ったうえで取引を行うことは、欠かしてはならない基本です。

トラブル事例から考えよう

収益物件の賃貸借状況の確認が不十分な状態で仲介を行った

売主

平成29年12月28日、売買契約
(金額1億9,000万円)締結。
平成30年1月22日決済。

買主
(宅建業者)

※本物件について、買主は第三者との間で、平成30年1月9日に売買契約（金額2億7,000万円余）を、また同月13日に、買主を借主とする賃料保証型一括建物賃貸借契約（契約期間2年間）を締結した。

仲介業者 (売主が資料提供の対応をしてくれないため下記対応をした)

「貸借状況の説明」

・賃貸借契約書が作成されていない部屋も多かったため、売主から提出された家賃管理表を基に（裏付け資料による確認をせず）仲介業者が賃貸状況表を作成し、買主に説明した。

「建物に関する説明」

・売主より、「建築確認は受けたが確認通知書や添付資料はない。検査は受けていない」と説明を受けたため、その旨をそのまま買主に説明した※。
(建物図面は入手できたが、売買契約前に買主に交付しなかった。)

※買主は、売買契約前に、市の台帳で建築確認済証・検査済証の交付を確認し、建物に違法性はないと判断して購入を決定した。

〈本物件〉

平成3年4月新築
5階建て共同住宅

1階		

建築確認は「駐車場」だったが、現況は売主が「事務所」として使用していた（売却後、売主は退去）。

トラブルの発生と訴訟

決済後のトラブルと、買主の仲介業者に対する損害賠償請求(請求金額合計:3,524万円余)

東京地裁(令和2年2月18日判決)
買主請求について454万円余を認容

- ① 1階部分は駐車場として建築確認を受けていて容積率違反の状態であったのに、その説明がなかった。
⇒入居予約を受けていた1階テナントのキャンセルによる損失賃料4年分2,592万円を請求。
- ②賃貸住宅部分の賃料は月89万円と説明されていたが、契約時の実際の賃料は月75万円余だった。
⇒仲介業者説明の収入額と実際の収入額との差額として310万円を請求。
- ③仲介業者には、仲介契約の債務不履行または不法行為がある。
⇒支払い済み仲介手数料622万円余を請求。

- ① 建築確認等を受けている説明や、建物の図面交付をしなかった仲介業者は、容積率違反の有無、建築確認申請の状況、建物の概況に係る説明義務違反による債務不履行責任を負う。しかし、当該債務不履行と(左記の)買主主張の損害との間に因果関係が認められない。【請求棄却】
- ② 賃貸借契約書等の客観的資料を確認せず、売主の家賃管理表の内容をうのみにして、事実と異なる賃貸状況表を作成・説明したことにつき、説明義務違反による債務不履行責任を負う。【認容：143万円余】
- ③ 本件建物の容積率違反の有無、賃貸借契約の状況等について、説明義務違反があり、仲介契約に基づく義務の不完全履行がある。【認容：仲介手数料の半額311万円余】

控訴後東京高裁において、仲介業者が買主に解決金325万円を支払うことにより和解

01

確認が不十分な状態で取引を行わない

本件トラブルの要因は、取引物件や賃貸借契約に関する確認等が不十分な状態なのに、仲介業者が取引を進めていったことにあり、一審裁判所は「仲介業者は、売主に資料提示を求め、売主がこれに十分に対応しなかった面があることは否めないが、そもそもの発端は、仲介業者が売主から十分な資料が提出されていないにもかかわらず、いわば見切り発車的に専属専任媒介契約を締結してしまったことにあるといわざるを得ない」と指摘をしています。

また、本件買主(宅建業者)は、自身が取引物件や賃貸借契約に関する確認等を行っていないのに、第三者へ転売しており、買主も、転売先より調査説明義務違反等を問われる可能性があったのではないかと考えられます。

仲介・転売をする宅建業者において「買主が契約を急がせた、売主・管理会社が資料開示に非協力的だった、提示された資料が誤っていた」という事情は、宅建業者が通常行う調査を省いてよい理由にはなりません。

取引に際して、困難な対応を取引の相手方より強く求められる場合がありますが、「取引物件等の確認」は、不動産取引の基本であり、「通常行う調査は、粛々と必ず行う」という、宅建業者の基本スタンスは必ず守る必要があります。

02

売主の告知義務に関するアドバイス

売買取引の交渉に際して、取引物件の内容をよく知る売主には、買主との不公平な情報格差状態を解消し

て取引をする信義則上の義務(告知義務)があります(最高裁 平5・4・23等)。

しかし一般の売主において、告知義務をよく理解していない場合がありますので、仲介業者は「売主には告知義務があり、取引に際して買主に資料の提供義務があること。当該義務に違反した場合、賠償責任が生じる可能性があること」を、売主に説明・理解してもらうとともに、売主の告知・資料提供がスムーズに行われるよう、積極的にアドバイスや補助等を行う必要があります。

03

収益物件取引における基本確認事項

収益物件の基本確認事項として、下記のものが挙げられます。

<賃貸借契約関係>

- (1) 売主に賃貸条件一覧表(レントロール)^{※1}と、客観的な裏付け資料(賃貸借契約書の写し等)の提示を求め、レントロール記載の賃料や敷金(敷金償却)^{※2}、契約期間、契約の種類(普通借家・定期借家)等について誤りがないか、賃貸借契約書等の資料がそろっているかについて確認をします。
- (2) 賃貸借契約書の条文を一読し、借主との契約内容の確認をしておきます。
- (3) 賃借人との紛争の有無(賃料の延滞、騒音トラブル、迷惑住民の存在等)についても確認をしてお

きます。

<建物・設備の維持保全関係>

- (4) 確認済証・検査済証(売主が保存していない場合は、行政の台帳で発行の有無を確認)・建物図面の確認と、建物図面と現地建物を見比べるなどして、増改築等がされていないかの確認を行います。特に建物1階の駐車場を事務所等に変更していることによる容積率違反はよく見られるところですので、注意して確認を行い、建ぺい率・容積率違反等の建築基準法違反の可能性が見受けられる場合には、その旨を重説に記載して買主に注意喚起をしておきます。

- (5) 建物・設備等に関する、修繕・維持保全に関する記録の有無について確認し、ある場合には、当該記録に修繕の必要がある旨等の記載がされていないかについても注意をしておきます^{※3}。

^{※1} 契約後に「退去済・退去予定・入居予定(賃料等)の説明がなかった」と言われるトラブルが起きやすいので、重説では直近のものであることの確認をしておく必要があります。

^{※2} 買主が売主より引き継ぐ敷金の解釈を巡って、トラブルになるケースが見られます。売買契約書において、「売買代金とは別に敷金の受け渡しを行う旨、敷金償却等がある場合に、買主が引き継ぐ敷金は償却前・償却後のいずれであるかについて」の明示を必ず行っておきます。

^{※3} EVは、定期検査報告書の確認をするとともに、メンテナンス業者の直近の報告書において、修繕・改修の必要・推奨等が行われていないかについても注意をしておきます。

author

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.68

物件周辺の 工場の騒音・振動

こんな事件がありました。

分譲住宅の販売会社は、昭和57年7月ごろ、本件土地とその周辺の土地を購入し、昭和58年4月中旬ごろまでに、その土地に、本件建物を含めて4戸の建物を建築し、その分譲をしました。

「買主は、本件土地から徒歩10分くらいのところに居住していたが、昭和58年3月末ごろ、新聞の折込広告により販売会社の土地建物分譲を知り、同年4月初めの日曜日に妻子とともに現地へ赴き、担当者の案内で本件建物に入って見分。その後、次の日曜日に父とともに現地を再び見て、本件土地建物を購入する決意をした。

その際、担当者は買主に対し、本件土地の東側と北側の現況について説明し、本件土地建物は、環境が申し分ない旨述べたが、本件土地の西側の状況については説明をしなかった。買主は、その後も売買契約締結までに2回現地へ赴いたが、本件土地の西隣にはスレートぶきの倉庫のよう

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑤

騒音基準値を超えても 「受忍限度内」となる事例・最高裁

騒音問題については、環境基本法に定めがありますが、定められた基準を超えていると不動産トラブルに発展する場合があります。この騒音の環境基準値と土地建物の契約不適合との関係について、重要な判例がありますので、述べたいと思います。

な建物が存するという程度の意識しなかった。

買主は、昭和58年4月21日、分譲住宅の建築販売等を業とする会社との間で、売買代金1,380万円で本件売買契約を締結し、売主に対し、同年5月2日に最終残代金1,180万円を支払い、本件土地建物の引渡しを受けた。買主は、昭和58年5月5日、家族とともに本件建物に入居したが、本件土地の西隣の工場からの騒音・振動が、本件建物内でも感じられる状況であった。

このようなことがあり、買主は売主に対して、次のように主張をして、本件土地建物の売買契約の解除を求める訴訟を起こしました。

「隣地の製菓会社は、当時、本件土地の西隣に存する工場でおかきを製造しており、日曜日以外は毎日午前7時45分ごろから正午ごろまでと、午後1時ごろから午後4時ないし午後5時ごろまで操業し、操業中は、乾燥機の音や餅つき機の音および振動が外部に排出されていた。買主の苦情申入れにより、大阪市東住吉保健所では、昭和59年2月2日午前10時半から午

後2時までの間、右工場東側の本件土地との境界線上において騒音・振動の測定をしたところ、騒音が排出基準を超える69ホンで、振動が排出基準60デシベル（午前6時から午後9時まで）以内の55デシベルであった」。

裁判所の判断

判決では、以下のように判断をして、買主の請求をいずれも棄却しました。

「買主の買い受けた本件土地の西側に隣接する土地の製菓の工場からは、騒音・振動が外部に排出されており、本件建物内での生活に影響が生じていることが認められるが、振動は大阪府公害防止条例の定める排出基準内のものである。また、騒音は昭和59年2月2日の測定では排出基準が55ホンのところ、69ホンで超過してはいるが、その程度はさして大きくないことや、騒音・振動排出の時間帯は平日の昼間で、遅くとも午後5時ごろまでであること、買主以外の近隣住民から製菓会社に対する苦情申入れはなされていない

ことなどを考慮すると、右程度の騒音・振動が隣地から排出されているからといって、本件土地建物が住宅として通常有すべき品質、性能に欠けているとまで認めることはできない。さらに、本件売買契約当時、右騒音・振動は、本件土地の西隣の工場から平日の昼間は排出されつづけていたのであるから、買主は、平日の昼間に現場に赴いて周囲の環境、本件土地建物の立地条件等を調査・見分することにより容易にこれを知りえたはずであると思われ、買主が右騒音・振動の発生源たる工場の存在を知らなかったことについては過失があったものというべきであるから、右隣接工場から騒音・振動が排出されていることをもって、売買目的物たる本件土地建物に隠れた瑕疵があるということとはできない。そうすると、本件土地建物に隠れた瑕疵があることを理由とする買主の売買契約解除の意思表示はその効力を生じないものであり、買主の請求は、買主のその余の主張につき判断するまでもなく理由がない」(大阪地裁裁判官・山本矩夫、昭和60年4月26日 判例時報1195号より)。

受忍限度の基準

これは、「環境基準値のみが周辺住民の受忍限度の基準となるものではない」という、重要な判例です。最高裁では、工場騒音の受忍限度について、次のように述べています。

「ある施設の設置・運営に伴う騒音による被害が、第三者に対する関係において、違法な権利侵害ないし利益侵害になるかどうかは、侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、当該施設の所在地の地域環境、侵害行為の開始とその後の継続の経過および状況、その間に採られた被害の防止に関する措置の有無およびその内容、効果等の諸般の事情を総合的に考察して、被害が一般社会生活上受忍すべき程度を超えるものかどうかによって決すべきである。工場等の操業が法令等に違反するも

のであるかどうかは、右の受忍すべき程度を超えるかどうかを判断するに際し、右諸般の事情の一つとして考慮されるべきであるとしても、それらに違反していることのみをもって、第三者との関係において、その権利ないし利益を違法に侵害していると断定することはできない」(最高裁判長・三好達、平成6年3月24日)。

この受忍限度内とされる事象については、契約内容不適合ではないため、契約締結前の当事者の合意確認が可能となる事象といえるかもしれません。

ポイント

受忍すべき程度を超えるかどうかを判断するに際し、工場等の操業が環境基準値に違反していることのみをもって、第三者との関係において、その権利ないし利益を違法に侵害していると断定することはできない(最高裁平成6年3月24日)。



写真はイメージ

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6年9月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	A・プロバティ 株式会社
	札幌市	株式会社 NP
	札幌市	株式会社 グランキャピタル
	釧路市	株式会社 スタジオ・パリスタ
	札幌市	株式会社 ソレア
	札幌市	株式会社 プログレス
	札幌市	株式会社 ホクシンビル開発
青森県	五所川原市	有限会社 竹内興業
	青森市	株式会社 東晴
岩手県	盛岡市	有限会社 相屋
	黒川郡	株式会社 高一建設
宮城県	黒川郡	株式会社 ヤマトサービス
	山形県	鶴岡市 有限会社 トータルハウジング夢空間
福島県	東置賜郡	株式会社 藤倉設備
	いわき市	株式会社 ひまり
茨城県	大沼郡	平安享 株式会社
	いわき市	まごのてエステート 株式会社
栃木県	古河市	広栄機工 株式会社
	水戸市	有限会社 トータルケアー
群馬県	水戸市	株式会社 プログレア
	那須塩原市	株式会社 ADらぼ
埼玉県	宇都宮市	有限会社 店舗流通センター
	前橋市	シシタク不動産 株式会社
千葉県	藤岡市	有限会社 福島建業
	さいたま市	株式会社 ヴィレッジ
東京都	入間市	有限会社 エイシン
	さいたま市	エム・オーエステート 株式会社
東京都	さいたま市	株式会社 偕楽
	川口市	株式会社 クルマネージメント
東京都	川口市	株式会社 GS不動産
	白岡市	すいすい不動産 株式会社
東京都	所沢市	株式会社 セロジャパン
	川口市	富貴商事 株式会社
東京都	所沢市	ブラザーズ 株式会社
	新座市	株式会社 プレインズ
東京都	さいたま市	株式会社 YAS
	千葉市	株式会社 エルデロ
東京都	夷隅郡	オリオン 合同会社
	流山市	株式会社 ZAKS
東京都	浦安市	天祥企画
	千葉市	株式会社 トミオホールディングス
東京都	市川市	株式会社 日本賃貸管理
	四街道市	株式会社 ネクストリンク
東京都	杉並区	ark field 株式会社
	千代田区	RC Haus 株式会社
東京都	国立市	RP.one 株式会社
	江戸川区	愛家 株式会社
東京都	板橋区	株式会社 アスラク
	練馬区	a24. 株式会社
東京都	立川市	株式会社 あどおん
	千代田区	株式会社 イーエフエクト
東京都	新宿区	株式会社 イーライフ
	新宿区	ICHIKAWA LIFE 株式会社
東京都	江戸川区	合同会社 lgo1a
	中央区	株式会社 イノヴィート
東京都	渋谷区	株式会社 IrisOne
	多摩市	株式会社 インブルーム
東京都	新宿区	INVESTATE 株式会社
	新宿区	株式会社 ウィンテル
東京都	港区	株式会社 WindHole不動産
	新宿区	株式会社 ウチミツカル
東京都	台東区	興美不動産 株式会社
	港区	株式会社 エア
東京都	渋谷区	xxx 株式会社
	新宿区	HSL 株式会社
東京都	港区	株式会社 SAO不動産
	港区	エッジシステム 株式会社
東京都	日野市	株式会社 エニーホーム
	渋谷区	株式会社 NSR
東京都	大田区	N.C 株式会社
	目黒区	株式会社 FRAプロジェクト
東京都	町田市	株式会社 オーシャン
	千代田区	株式会社 カラフルデザイン
東京都	中央区	株式会社 木下商会
	渋谷区	協和ホールディングス 株式会社
東京都	墨田区	株式会社 霧島
	新宿区	金和不動産 株式会社
東京都	多摩市	合同会社 KJS
	文京区	kewago 株式会社
東京都	中野区	コアホームズ 株式会社
	中央区	彩香 株式会社
東京都	中野区	株式会社 サクラキャンブ

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	中央区	株式会社 SUP
	江戸川区	株式会社 三協エステート
東京都	中央区	サンライズソリューション 株式会社
	千代田区	株式会社 ジェイ・アジア
東京都	新宿区	City Base 株式会社
	港区	祥雲アセット・クリエイト 株式会社
東京都	港区	株式会社 真誠不動産
	千代田区	株式会社 スイッチ
東京都	千代田区	株式会社 ストラットン
	東村山市	株式会社 2nd
東京都	千代田区	石水 株式会社
	港区	株式会社 千寿産業
東京都	千代田区	Zen Realty 株式会社
	新宿区	高山不動産コンサルティング
東京都	江戸川区	株式会社 TANAKAエステート
	千代田区	株式会社 タブデイル
東京都	江東区	株式会社 ダンケ
	中央区	株式会社 TRレジデンス
東京都	三鷹市	有限会社 テイクイジェイコーポレーション
	清瀬市	TENT 株式会社
東京都	中央区	株式会社 27
	三鷹市	藤興コンサル 株式会社
東京都	渋谷区	合同会社 トップクリエイティブ
	渋谷区	トライドットエージェンシー 株式会社
東京都	東大和市	株式会社 NEW AGE
	豊島区	株式会社 上り坂
東京都	港区	株式会社 Vars
	新宿区	株式会社 ハイ・ドロー
東京都	大田区	ハウスローンパートナーズ 株式会社
	世田谷区	有限会社 白峰
東京都	港区	B-LIFE 株式会社
	国立市	ヒトミライ 株式会社
東京都	渋谷区	ファーストトラスト 株式会社
	中央区	株式会社 フォルベ不動産
東京都	渋谷区	株式会社 フィールドコンストラクション
	千代田区	株式会社 フジコーポレーション
東京都	江東区	富有 株式会社
	練馬区	株式会社 プラスライフ
東京都	府中市	Blue Ocean 株式会社
	武蔵村山市	ブルック・アース 株式会社
東京都	品川区	PLACE PLUS 株式会社
	新宿区	株式会社 BASE
東京都	港区	株式会社 ベリーベスト不動産
	青梅市	株式会社 ホームワン
東京都	豊島区	穂積 株式会社
	大田区	株式会社 マジメ不動産
東京都	千代田区	株式会社 未来舎サポート
	港区	明慶キャピタル 株式会社
東京都	港区	夢実 株式会社
	新宿区	株式会社 ライアスレジデンス
東京都	新宿区	株式会社 衆生
	世田谷区	リーゼロッテ 株式会社
東京都	板橋区	株式会社 Lino
	品川区	株式会社 ReMoa
東京都	練馬区	レア・キャピタル 株式会社
	港区	レガリア 株式会社
東京都	千代田区	LEVECHYファンド16号 合同会社
	千代田区	LEVECHYファンド17号 合同会社
東京都	千代田区	LEVECHYファンド18号 合同会社
	江東区	株式会社 ロッソシステム
東京都	新宿区	株式会社 ワールドウィン・プロバティ
	足立区	Y'sマネジメント 株式会社
東京都	港区	WACエステート 株式会社
	神奈川	平塚市 株式会社 いそみや
東京都	横浜市	有限会社 オスク
	川崎市	トヨタ商事 株式会社
東京都	伊勢原市	株式会社 New Side Residents
	川崎市	株式会社 ヒロセイオリ
東京都	横浜市	株式会社 ベイホーム
	横浜市	Maverick Residential Consultants 株式会社
東京都	綾瀬市	株式会社 松本商事
	横浜市	有限会社 ミサワクリエート
東京都	横浜市	有限会社 森本総業
	横浜市	株式会社 Links
東京都	横浜市	合同会社 レイメイディベロ
	新潟県	Kaylee bloom Owners
東京都	新潟県	The Room Style 株式会社
	石川県	金沢市 株式会社 ビオラアンドカンパニー
東京都	金沢市	プロスバー不動産 株式会社
	福井県	坂井市 ワニモ不動産 株式会社
東京都	山梨県	大月市 明るい未来創生不動産

都道府県	市区町村	商号名称
山梨県	韮崎市	株式会社 寛和不動産
	甲府市	シム 株式会社
静岡県	富士宮市	SUMAI
	菊川市	合同会社 Freedom Solutions
愛知県	浜松市	株式会社 ReLife Property
	大山市	Altissimo 株式会社
愛知県	名古屋市中	株式会社 おうちのものさし
	小牧市	株式会社 カーザ不動産
愛知県	名古屋市中	Komoestate 株式会社
	津島市	株式会社 実福企画
三重県	南牟婁郡	青木木材 合同会社
	伊勢市	イーフ不動産 合同会社
三重県	津市	株式会社 優和工務店
	大津市	Access 株式会社
京都府	京都市	株式会社 彩住建
	和泉市	株式会社 ITR
大阪府	大阪市	株式会社 アクトラスホーム
	豊中市	株式会社 E.estate
大阪府	大阪市	株式会社 ina ina
	大阪市	株式会社 インフィニティ
大阪府	大阪市	株式会社 SAIファシリティーズ
	豊中市	株式会社 オーツーリアリアンス
大阪府	吹田市	株式会社 開花
	堺市	株式会社 コネクス
大阪府	堺市	合同会社 COLTS
	泉北郡	株式会社 G. O. D
大阪府	大津市	JYリノート 株式会社
	茨木市	株式会社 進和
大阪府	豊中市	株式会社 空と海
	大阪市	瀧城 株式会社
大阪府	河内長野市	テラーキハラ
	大阪市	トレジャーホーム 株式会社
大阪府	大阪市	夏目 合同会社
	高槻市	ネオサポート
大阪府	豊中市	株式会社 Net24
	大阪市	陽波プランニング 株式会社
大阪府	大阪市	ブレイントラスト 株式会社
	羽曳野市	有限会社 松宏建設
大阪府	大阪市	株式会社 MIRAP ASSET MANAGEMENT
	大阪市	株式会社 La casa
大阪府	大阪市	株式会社 ライラック
	大阪市	株式会社 ラヴィットハウス
大阪府	大阪市	ランドアセット 株式会社
	大阪市	株式会社 ワールドアイホールディングス
大阪府	吹田市	株式会社 渡邊ハウジング
	高砂市	クロバーHOME
兵庫県	神戸市	株式会社 大樹不動産
	神戸市	ブルー不動産流通 株式会社
奈良県	香芝市	ALEST 株式会社
	奈良市	株式会社 オカチャイ
奈良県	橿原市	株式会社 古都
	生駒市	ディアエックス 株式会社
奈良県	生駒市	株式会社 ニューブリッジ
	瀬戸内市	GREEN GREEN 株式会社
岡山県	岡山市	株式会社 ななカンパニー
	岡山市	BPL 株式会社
広島県	広島市	株式会社 ジーエム
	広島市	Next 株式会社
山口県	山口市	third.gear.builders 株式会社
	板野郡	SIN-HOUSE 株式会社
徳島県	板野郡	DM企画
	板野郡	株式会社 ROOM PORT
愛媛県	松山市	株式会社 Toyfact
	北九州市	株式会社 クレド
福岡県	福岡市	有限会社 彩苑
	福岡市	株式会社 sol
福岡県	福岡市	株式会社 大地測量調査設計
	福岡市	合同会社 デジジ不動産
福岡県	福岡市	株式会社 Delight
	福岡市	株式会社 リアリティ
佐賀県	神埼郡	株式会社 NJ企画
	佐賀市	株式会社 さくら不動産プラス
熊本県	熊本市	株式会社 ABCDeedExport
	熊本市	株式会社 フェイス
大分県	大分市	株式会社 コーパハウジング大分
	鹿児島市	AmamiRise 合同会社
鹿児島県	鹿児島市	ランドワークス不動産 株式会社
	中頭郡	株式会社 Puzzle Housing
沖縄県	名護市	株式会社 HUB
	浦添市	株式会社 山城内装

9月末正会員：36,749 従たる事務所：4,279

地方本部の動き



Activity Condition

広島県本部

「ひろしま広域都市圏移住フェア2024」に ブース出展

令和6年9月7日(土)、広島県本部は、千代田区の東京交通会館で開催された「ひろしま広域都市圏移住フェア2024」(主催:広島県、広島市、広島県交流・定住促進協議会)の住まい相談コーナーにブースを出展しました。

当日は気持ちよく晴れ渡り、11時の開始直後から、広島で暮らしたい、働きたい、起業したい!という意欲あふれる人たちが続々と来場。広島県本部のブースにも、終始途切れることなく多くの相談者が訪れました。

相談者は、ファミリーや夫婦、単身者などさまざまでしたが、今年は例年に比べて女性のUターン希望者が多く、「東京に住まいがあるが、実家が広島県内にあるのでそちらでもマンションを購入したい。頻繁に行き来するので、空港にアクセスしやすいエリアの相場を教えてください」といった2拠点居住に関する相談や、「Uターン就職を考えているので、広島市内のワンルームの賃料を知りたい」といった一人暮らしのための部屋探しについての

相談がありました。一方、「海沿いのまちで空き家の購入を考えている」という女性には、市の住宅政策課につなぎ、各エリアの支援策などを案内しました。

そのほか、「海が好きだから江田島市に住みたい。まずは賃貸で1カ月だけ住んでみて、10月末から本格的に移住しようと思う」という若い男性には、はじめは広島市内でウィークリーマンションを借りて、バイクで島をまわってみては、と提案。市の住宅政策課では、移住のための内覧には県から交通費(2万円)が支援されることなどを案内しました。

広島県本部取引相談委員の東氏は、「広島の魅力はなんといっても海の幸!先ほどの方も『カキのおいしさに感動して移住を決めた』と話していましたが、魚介が新鮮で本当においしい。山海の幸と風光明媚な風景に魅かれて、移住・定住を考えてくれる人がもっと増えてくれるとうれしい」と話しました。



会場入口



パンフレットやタブレットを用意し、各エリアの地理や特徴を案内



会場には広島広域都市圏の25自治体(山口県、島根県含む)と、仕事・教育・住まいの専門家たちが一堂に会し、老若男女さまざまな人が訪れた

魅力満載！さあいこう佐賀

SPORTS!

久光スプリングス
佐賀ブルーナーズ
サガン鳥栖
徳島ヴォルティス
サガン鳥栖

ラムサール条約登録湿地

有明海干潟

世界遺産

佐野常民と

三重津海軍所跡の歴史館

唐津くんち

佐賀ブルー
シンファエスタ

佐賀牛®

ウラスボに
しッゴロウ

ぬる湯に
美肌の湯

温泉

佐賀海苔®
小城羊羹
丸ぼうろ

日本酒。有田焼・伊万里焼

風の時代に巻き起こす「シン・がばい旋風」

第60回 全国不動産会議 佐賀県大会 令和6年 11/21^木

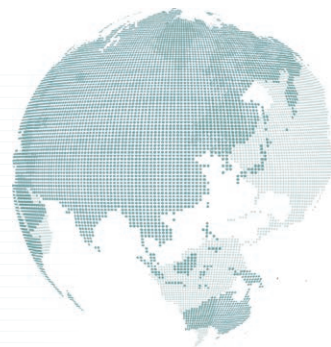
大会:佐賀市文化会館	記念講演	講師:弁護士 本村 健太郎氏
交流会:ガーデンテラス佐賀 ホテル&リゾート	プログラム	11:30~ 受付開始 12:40~ 開会式・基調講演・記念講演・閉会式(佐賀市文化会館) 18:30~ 交流会(ガーデンテラス佐賀 ホテル&リゾート)

[大会] 主催:公益社団法人全日本不動産協会 協賛:公益社団法人不動産保証協会、一般社団法人全国不動産協会 後援:国土交通省・佐賀県・佐賀市
[交流会] 主催:一般社団法人全国不動産協会 協賛: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

国土交通省など、不動産に関連する業界全般のニュースをご紹介します。

NEWS FILE

不動産情報ニュースファイル



林野庁

2023年の木材需給公表、 需要は前年比6.1%減

林野庁は9月27日、国内における23年(1～12月)の木材需給に関するデータを集約・整理した「23年木材需給表」をまとめ、公表した。同庁及び農林水産省、財務省の各統計等を活用し、用材(製材品や合板、パルプ・チップ等の木材)や燃料材等に区分して、毎年公表しているもの。

同統計表によると、23年の木材の総需要量は7,985万3,000㎡で、前年比6.1%減少。燃料材は同16.9%増加したものの、全体に占める割合の大きな用材が同12.0%減少したことなどから、合計は前年を下回った。他方、輸出量は同11.6%増加している。

供給量については、国内生産量が3,425万9,000㎡で同1.0%の減少。輸入量は4,559万4,000㎡で、同9.7%の減少となった。いずれも需要量の傾向と同様に、燃料材は増加した一方で、用材は減少した。

23年の木材自給率は、同2.2ポイント上昇の42.9%。建築用材等は55.3%(同5.8ポイント上昇)、非建築用材等は35.7%(同1.5ポイント上昇)で、建築用材のほうが大きく上昇している。

熊本県本部本部長 松永幸久氏を祝う 旭日双光章受章で

今春に旭日双光章を受章した全日本不動産協会熊本県本部本部長・全日本不動産政治連盟幹事長で、全日総本部前副理事長の松永幸久氏の受章祝賀会が9月21日、ホテル日航熊本で開かれた。祝賀会には、衆議院議員の坂本哲志農林水産大臣、全日本不動産政策推進議員連盟会長の野田聖子氏、関連団体役員、県議会議員、地元財界関係者らが出席した。

全日本不動産協会の中村裕昌理事長は、「松永氏は全日総本部において2005年に常務理事に就任以来、数々の枢要な職を歴任され、卓越した指導力と篤実な人柄のもと、組織の拡大・発展に克己の取り組みを続けておられる」と松永氏の功績をたたえた。

松永氏は「章をいただいたからには、地域のために、不動産業界のためにしっかりと働くことを誓う。TSMCの進出によりこれから日本に来る台湾の人たちにも優良な物件をお届けすることで、熊本に来て良かった、日本に来て良かったと思ってもらえるようにする。その波及効果が、日本全国に及ぶことを願っている」などと述べた。

(『住宅新報』2024年10月1日号より抜粋・編集)

STAFF LIST

●広報委員会

高木剛俊、松本修、長島芳之、浅沼儀洋、横山武仁、北岡勇介、本間敏司、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/>

AJ
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2024年11月号
令和6年11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

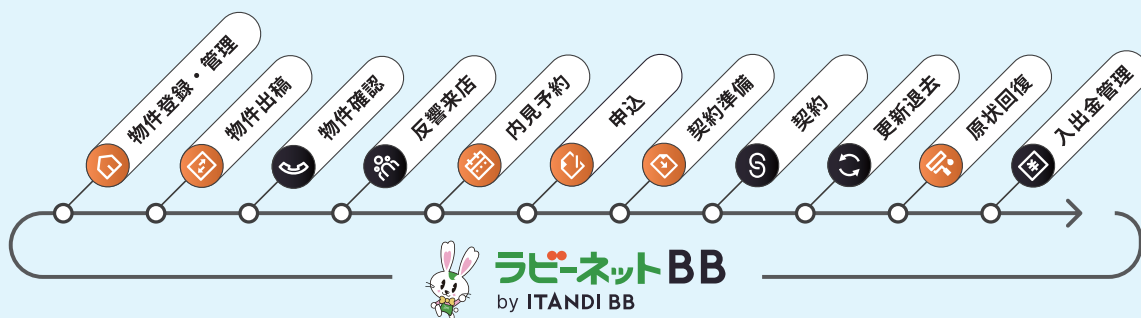
日々の業務はラビーネットで完結
業務の一気通貫が実現可能使いやすいNo.1の不動産業者間サイトを起用。
手間がかかる物件登録や物件検索の負担を軽減
します。リアルタイムに物件情報が連携されるた
め客付力UPに繋がります。

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

法規・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。行政機関からの連絡・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
施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に関連してお知らせします。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! ▶

