

# AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE



[特別レポート]

## 第60回 全国不動産会議 佐賀県大会

魅力満載！さあいこう佐賀

「風の時代に巻き起こす「シン・がばい旋風」」



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  
理事長 中村 裕昌

## 謹んで新春のお慶びを 申し上げます

皆様、晴れやかな心持ちでこの令和7年を迎えられたことと存じます。

前年は国民がこぞって新年を拜ぐ、まさにその元日に未曾有の大災害が発生するという生涯忘れ得ない幕開けとなりました。この令和6年能登半島地震により逝去された400名を超える方々に心より哀悼の意を捧げるとともに、長く住み慣れた住居を失われるなど、被災された数多くの方々にあらためてお見舞いを申し上げます。そしてまた、被災者および被災地への支援として、会員皆様をはじめ地方本部等から総額7,700万円もの篤志をお寄せいただいたことに、会を代表して厚く御礼を申し上げます。

かつてバブル黎明期の東京都心部において、マンションになぞらえた“億ション”が登場し、市民より驚きと羨望をもって受けとめられた時代がありました。それが今や、建築コストの高騰もあって億ションならぬ“2億ション”が雨後の蛙の如く誕生しており、しかもその傾向は東京23区に留まらず地方主要都市にも拡がりを見せています。

足元では、日銀による追加利上げ実施の観測が高まるなど「金利ある世界」が漸進するなか、子育て世代を中心としたこの国の未来を担う実需層から、現時の不動産価格が乖離している状況に、甚だ憂いを覚えるところです。目下の物価上昇指数からすれば、賃料の上昇トレンドが後追いすることも大いに想定されるため、住まいのアフォーダビリティをいかに確保すべきかが引き続き大きな政策課題になると考えております。

他方で、地方圏のみならず三大都市圏であっても、利用

目的のない空き家が増加している実情もあります。ご存知のとおり、我が全日本不動産協会は、一つの法人でありながら全国47都道府県に拠点を持つ、文字どおり“オールジャパン”の組織です。この強みを最大限に生かして、どなたでも、全国どこからでも、たとえ居住地から離れた物件であっても、空き家の処遇についてよろずの相談ができる『全日ラビー空き家相談ネットワーク』を立ち上げ、令和7年度から運用を開始すべく鋭意取組みを進めているところです。

さて、会員の皆様には度々ご報告を差し上げて参りましたが、本年4月より、いよいよ2025大阪・関西万博が開幕します。本会は『大阪ヘルスケアパビリオン Nest for Reborn』のスペシャルパートナーとして、未来のまちづくりやウェルビーイングな住まいのあり方、そして少子高齢化社会において共助・共生の意識に根差した「みんな暮らし」の温かい地域社会を築くために、我々宅地建物取引業者が果たすべき役割など、未来社会の礎となるような公益性の高い研究成果を披露すべく取り組んでおります。

安寧で豊かな住生活を通じて、全ての人が幸せを享受できる地域コミュニティを形成するため、今や3万7,000有余となった全国の会員皆様とともに力を尽くして参る所存です。本年も変わらぬご支援とご高配を賜りますよう、謹んでお願い申し上げます。

結びに、皆様にとりまして、本年も実り多き素晴らしい一年となりますこと、そして皆様のご健勝と益々のご発展を祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。



国土交通大臣  
中野 洋昌

# 新年を迎え、 謹んで新春の御挨拶を 申し上げます

昨年は、元日の能登半島地震、その被災地を襲った9月の豪雨災害をはじめ、各地で大規模な災害が相次ぎました。こうした災害により亡くなられた方々の御冥福を心からお祈りするとともに、被災された全ての方々にお見舞いを申し上げます。

国土交通行政は、国民の命と暮らしを守り、我が国の経済や地域の生活・なりわいに直結しています。私自身、国土交通大臣として、現場の声によく耳を傾け、国民のみなさまのニーズにしっかり応えられるよう、全力で任務に取り組んでまいり所存です。

なお、不動産に関する重点項目は以下のとおりです。

## ①国民の安全・安心の確保

- ・地震や豪雨等による自然災害からの復旧・復興に全力で取り組みます。

## ②持続的な経済成長の実現

- ・「子育てグリーン住宅支援事業」を創設しました。「GX志向型住宅」等の新築や、既存住宅の省エネルギー等に対し、環境省および経済産業省との連携を通じて幅広く支援します。住宅ローン減税については、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ措置等が1年延長されることが閣議決定されました。
- ・脱炭素社会の実現に向け、改正建築物省エネ法に基づく本年4月からの省エネ基準適合の全面義務化に向けた準備を進めるとともに、ZEH水準の省エネ性能の高い住宅や、炭素固定に資する優良な中大規模木造建築物に対する支援等を行います。
- ・本年4月から大阪・関西万博が開催されます。万博を契機とした地方への誘客促進に取り組むとともに、安心安全な開催に向け、円滑な輸送の確保やセキュリティ対策に万全を期してまいります。

## ③地方創生2.0の推進

- ・国土形成計画に掲げた「新時代に地域力をつなぐ国土」の実現に向けて、地域の魅力を高め、地方への人の流れの創出・拡大を図ります。計画の実装に当たっては、二地域居住等の促進や地域生活圏の形成をはじめ、計画が描く将来ビジョンを国民全体で共有し、関係省庁とも連携しながら推進します。昨年成立・施行された二地域居住を促進するための改正法と、昨年設立された官民連携プラットフォームを活用し、二地域居住のさらなる促進に向けて取り組みます。

新たな働き方・住まい方への対応として、職住近接・一体の生活圏を形成するなど、テレワーク拠点整備等を推進します。

- ・住宅セーフティネット法の円滑な施行や地域居住機能の再生を図る公営住宅等の供給支援に努め、住宅施策と福祉施策が一体となった住宅セーフティネット機能の強化等に取り組みます。
- ・こどもや子育て世帯の目線や、住宅を起点とした「近隣地域」といった視点に立った「こどもまんなか」の生活空間を形成していきます。
- ・住宅循環システムの構築に向け、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通市場の活性化、住宅取得・リフォームに対する支援に取り組みます。
- ・マンションの「2つの老い」の進行に対応するため、マンション政策小委員会における検討の結果を踏まえて、老朽化マンションなどの管理や再生の円滑化等に向けた施策の強化に取り組みます。
- ・空き家対策については、改正空家法に基づく「管理不全空家等」や「空家等管理活用支援法人」等の制度の活用を市町村等に促すとともに、財政支援、税制など、あらゆる方面から対策を進めます。また、昨年6月に公表した「不動産による空き家対策推進プログラム」により、空き家等の流通促進に向け、不動産業が持つノウハウを活用したサービスの充実や業務の効率化を促進します。
- ・所有者不明土地対策については、その円滑な利用や適正な管理を図るための制度が地方公共団体や事業者等により有効に活用されるよう、土地政策推進連携協議会の開催等により、引き続き制度の周知や支援に取り組みます。
- ・土地基本方針に基づき、サステナブルな土地の利用・管理の実現に向けて、空き地にも着目した円滑な利用転換や適正管理に向けた地域の取組の環境整備など、新たな制度の創設を含め、必要な施策について検討を進めます。
- ・空き家対策と所有者不明土地対策を一体的・総合的に推進し、空き家・空き地の有効活用等を通じ、地域経済の活性化につなげます。

本年も国土交通省の強みである現場力・総合力を活かして、国土交通行政における諸課題に全力で取り組んでまいります。本年が皆様方にとりまして希望に満ちた、発展の年になりますことを心から祈念いたします。

# 保証のお知らせ

## 一般保証制度の重要なお知らせ

### 一般保証制度が使いやすくなりました!!

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

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

### <一般保証制度のメリット>

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

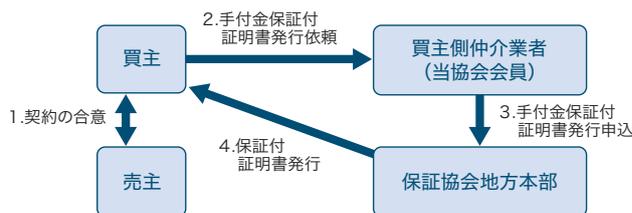
※制度利用の際はお申込みが必要です。  
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



## 手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

### 手付金保証制度

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



### 手付金等保管制度

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

- 制度の詳細  
**(公社)不動産保証協会ホームページ**  
[会員専用ページへログイン]
- 制度に関するお問い合わせ、制度の申込み窓口  
**所属の地方本部事務局へ**

## 弁済制度について

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

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

### 令和6年度 第8回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	7社	7件	19,321,251円
認証	5社	5件	8,212,696円
保留	1社	1件	
否決	1社	1件	
裁判上の和解に基づく認証	1社	1件	750,000円
令和6年度認証累計	29社	31件	92,502,444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

全日群馬会館 (群馬県前橋市)

2010年に会館を取得。新前橋駅から徒歩5分ほどの好立地に建つ3階建てです。上州名物「からっ風」や「雷」を物ともせず、当本部が実施する年6回の法定研修会や月2回の無料相談会、あるいは行政と連携した空き家対策支援活動といった、さまざまな取り組みをどっしりと支えています。

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



## 06 - 特別レポート

### 第60回 全国不動産会議 佐賀県大会

魅力満載! さあいこう佐賀

～風の時代に巻き起こす「シン・がばい旋風」～

02 - 年頭のご挨拶  
中村 裕昌 理事長

03 - 新年のはじまりに当たって  
中野 洋昌 国土交通大臣

04 - 保証のお知らせ

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

12 - 物件写真のウェブサイトへの無断掲載  
弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

14 - 賃料自動改定特約が存する場合の  
賃料増減請求の「直近合意賃料」  
弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

16 - 相続財産である土地に土壤汚染があった場合の  
相続税の評価について  
税理士 飯田 隆一

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸管理ビジネス>

18 - 自社メディアにおけるマーケティングの視点 ①  
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 - 介護と両立できる働き方とは  
特定社会保険労務士 木村 彩

[宅建士講座] <宅建士試験合格のコツ>

22 - 宅建業法 業務上の規制  
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 - 売主が第三者の協力が必要な契約条件を  
履行できないトラブル  
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 - 給水装置所有者変更の確約書面は必要!  
不動産コンサルタント 津村 重行

28 - 新入会員名簿

29 - 協会からのお知らせ

30 - 地方本部の動き

Special  
Report

★★★★★  
特別レポート

# 全国不動産会議 佐賀県大会

第60回

魅力満載！ さあいこう佐賀  
～風の時代に巻き起こす「シン・がばい旋風」～

11月21日(木)、佐賀市文化会館(佐賀県佐賀市)にて「第60回 全国不動産会議 佐賀県大会」が開かれました。新型コロナウイルスの影響により3年越しの開催となった待望の大会です。会場には、全国から約1,250人の協会関係者が来場し、活発な意見交換が行われました。

本大会のテーマである「魅力満載！さあいこう佐賀 ～風の時代に巻き起こす『シン・がばい旋風』～」には、歴史と文化が息づき、美しい自然と豊かな食文化、そして温かい人々が織りなす佐賀の魅力を広く発信しようというメッセージが込められています(「がばい」の意味は、後述の本村健太郎弁護士の記念講演で解説されます)。

折しもこの秋、佐賀市では、国内初となる「SAGA2024国スポ・全障スポ※」が開催されたばかり。全国からたくさんの方が訪れ、会場となったSAGAアリーナ周辺や駅前の人の流れが大きく変わった年でした。基調講演では、そんな佐賀市のまちづくりについて、佐賀市副市長の鈴木宏一郎氏が講演を行いました。

また、本会が出展参加する「大阪・関西万博」における全日展示ブースのイメージや未来の宅建士キャラクター「ミラビー」もお披露目され、会場は大いに盛り上がりました。

交流会では、米どころ佐賀が誇る日本酒がずらりと並び、ご当地グルメや名産とともに振る舞われました。また、躍動感あふれるアトラクションが会場を沸かし、会員同士の交流を深めました。

※国民スポーツ大会・全国障がい者スポーツ大会



会場入り口をバルーンのオブジェが飾った



受付開始前からにぎわうロビー



ラビーちゃんとシシリアンナちゃんも駆け付けた

## 開会式 | 12:40~13:20

第60回全国不動産会議佐賀県大会は、矢口則義全日・教育研修委員長の開会の挨拶で始まりました。千北政利佐賀県本部長は、冒頭、能登半島地震と大雨災害に被災された方々に哀悼の意を表し、第1回国民スポーツ大会2024が成功裏に終わったことへの感謝を伝えました。そして「私たち不動産業界も、多様な文化や地域の魅力を尊重し、持続可能な社会を築くことが求められている。住み続けられるまちづくりや気候変動への対応に重点を置きながら、地域の発展に貢献していくことを使命とし、佐賀の豊かな自然と環境、文化を守り、次世代に誇れる地

域を築いていきたい。本日の大会が皆様の今後の活動に役立つものになることを願っている」と歓迎の言葉を述べました。続いて中村裕昌理事長が、「昭和42年から続く全国不動産会議は、不動産やまちづくりに関する調査・研究の成果の発表、相互の研鑽の場として歴史を重ねてきた。記念すべき第60回大会において、佐賀県の魅力を感じつつ、不動産業界が直面する課題や展望について意見を交換し、ここで得られた新たな知見やアイデアが共有されることを期待している」と挨拶



総合司会の教育研修委員 米原大輔氏とフリーアナウンサーの増田さおり氏

しました。

来賓においては、中野洋昌国土交通大臣の挨拶を同省不動産産業課長の川合紀子氏が代読。また、山口祥義佐賀県知事は「コロナの期間中、佐賀県は、SAGAアリーナの建設や佐賀駅周辺の歩道の拡張など、その先の社会に向けて布石を打ってきた。工業地の地価については、今年3月の国交省の発表によると、佐賀県が全国1位の上昇幅だった。また、今年はこの国の土台を

つくった江藤新平が亡くなってから150年の年になる。そういったさまざまな巡り合わせのこの年に、皆様方をお迎えることを大変うれしく思っている」と述べました。

続いて、坂井英隆佐賀市長、井上信治全日本不動産政策推進議員連盟事務局長、山下雄平参議院議員、木原奉文佐賀県県議会議員の挨拶のあと、岩田和親衆議院議員の祝電が披露されました。

### 開会挨拶



矢口則義 全日・教育研修委員長

### 理事長挨拶



中村裕昌 理事長

### 歓迎挨拶



千北政利 佐賀県本部長

### 来賓挨拶



川合紀子 国土交通省不動産課長



山口祥義 佐賀県知事



坂井英隆 佐賀市長



井上信治 全日本不動産政策推進  
議員連盟事務局長



山下雄平 参議院議員



木原奉文 佐賀県県議会議員



### 大会旗引継ぎ

今回は、2025年大阪・関西万博に沸く大阪府本部で開催されます。佐賀県、大阪府両本部長と中村理事長が壇上上がり、大会旗は千北佐賀県本部長から中村理事長に返還され、堀田大阪府本部長の手に引き継がれました。



大会旗は堀田大阪府本部長に引き継がれた

## 基調講演 | 13:50~14:50

# 『SAGA2024国スポ・全障スポ』 のレガシーを未来へ ～ウォーカブルシティSAGA～

〈講師〉佐賀市副市長 鈴木宏一郎氏

基調講演では、鈴木副市長が登壇し、佐賀市のまちづくりについて2つのテーマで講演しました。

1つは「コンパクトなまちづくり」について。そしてもう1つは、この9～10月に開催された『国民スポーツ大会・全国障がい者スポーツ大会(SAGA2024国スポ・全障スポ)』に伴うSAGAサンライズパーク周辺のまちづくりの取組についてです。

「コンパクトなまちづくり」についての講演では、佐賀市の雄大



スクリーンに映し出された佐賀市の紹介資料。佐賀インターナショナルバルーンフェスタには、国内外から約120基のバルーンがやってくる



「SAGA2024国スポ・全障スポ」に伴い、佐賀駅周辺で行った整備事業



な自然や名産、バルーンフェスタなどのイベントについて紹介したうえで、市の現状について報告。1985年と2015年を比較すると、人口は約3%減少し、一方で市街地は1.3倍に拡大している。また、2020年には2人で1人の老年人口を支えていたが、2040年には1.6人で1人を支えることが予想されることから、「2040年を見据え、人口密度を意識したコンパクトなまちづくりを進めていかなければならない」と述べ、本年4月に策定した立地適正化計画の方針などを発表しました。

一方、「『SAGA2024国スポ・全障スポ』に向けたまちづくり」については、大会に向けて県が進めたSAGAサンライズパークの整備について触れ、佐賀駅周辺に発生する新たな人の流れを中心市街地にもってくるために、3段階で行ったまちづくりについて解説。「佐賀の魅力を感じていただいた皆様にまた佐賀に来ていただけるよう、これらの取り組みをレガシーとしてしっかりと活用し、まちのにぎわいをつくっていききたい」と締めくくりました。

## 最近の不動産行政について

〈発表〉国土交通省不動産課長 川合紀子氏

13:30~13:50

開会式のあと、国土交通省の川合氏より、本年6月に策定された「不動産業による空き家対策推進プログラム」を含む最近の不動産行政についての取り組みが発表されました。

この「不動産業による空き家対策推進プログラム」は、不動産業者が有するノウハウをこれまで以上に活かせるよう策定したもので、全体を「流通に適した空き家等の掘り起こし」と「空き家流通のビジネス化支援」で構成しています。

前者は、流通に適した空き家等を掘り起こし、市場に流通させる取り組みです。たとえば、① 所有者への相談体制の強化、② 不動産業における空き家対策の担い手育成、③ 地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大、④ 官民一体となった情報発信の強化、といったものが挙げられます。しかし、「ここまでは従来の取り組みに近い部分がある」と川合氏。

## 記念講演 | 14:55~16:25

本村弁護士の行列のできない法律相談所

### 『がばい! よかばい! 佐賀に来てくんしゃい!』

～人口減少時代の定住促進～

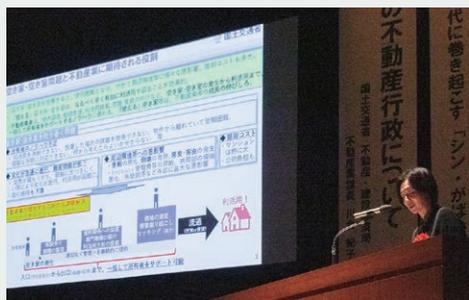
〈講師〉 弁護士 本村健太郎氏

記念講演では、テレビ番組「行列のできる相談所」などで人気の弁護士 本村健太郎氏が登壇。俳優や世界遺産検定マイスターとしての顔も持ち、幅広い分野で活躍しています。

佐賀県出身である本村弁護士は、まずはじめに、本大会のテーマにもある佐賀弁「がばい」の意味について、「甲子園で『がばい旋風』が有名になりましたが、がばいの本来の意味は『とつても』なんです。ですから『がばい! よかばい!』は『とつてもいいよ』という意味」と説明。そして、2024年の「都道府県魅力度ランキング」で佐賀県が最下位になったことについて触れ、「本当は佐賀県にはさまざまな魅力がある」と、佐賀の地形や名産、遺跡、伝統工芸などを枚挙し、その情趣を熱く語りました。

また、「人口減少時代の定住促進」についての話では、東京圏のある人口減少都市に関する調査結果を紹介し、「長期間空き家になっている家が多いと、個人の資産管理の問題だけ

そこで後者の「空き家流通のビジネス化支援」です。これは、不動産業のノウハウを活かす際に、ボランティアではなく、ビジネスとしてサービスの提供を行うというもの。具体的には、① 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し、②「空き家管理受託のガイドライン」の策定・普及、③ 媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進、④ 不動産DXにより業務を効率化し、担い手を確保する、というものです。上記取り組みについて解説した川合氏は、「本プログラムは、これからひとつひとつ実施・推



国土交通省の取組を発表する川合紀子氏



ではなく、近隣の住民の住環境、不動産取引、資産価値といったものにまでネガティブな影響を与え、さらにそれが地域の魅力を損なう負のスパイラルにつながる」と報告。そして「いまこそ官民一体となった空き家対策が求められ、不動産業の活躍が期待されている。そういう取り組みを進めるために、国土交通省が『不動産業による空き家対策推進プログラム』を策定した」と、先の川合紀子氏の発表について触れました。

さらに、不動産業の顧問も務める本村弁護士は、将来に向けての希望として、① 宅地建物取引業免許の承継、② 不動産登記の登録免許税の廃止、③ 印紙税の廃止についての見解を述べました。

最後に、世界遺産検定マイスターとしての本村氏からレオナルド・ダ・ヴィンチの名画に関する世界遺産クイズが出題されると、会場は一気に和やかな雰囲気になった。そして佐賀県では「来てね」を「来てくんしゃい」と言うと話し、皆で「がばい! よかばい! 佐賀にまた来てくんしゃい!」と唱和。大団円となりました。

進していくことによって初めて意味がでてくるもの。媒介報酬が引き上がったことで終わらずに、その周辺のサービスの充実を通じて、地域の役に立ちながら、また不動産業として発展していくための道と一緒に歩いていきたい」と語りました。



真剣に耳を傾ける参加者たち

# 閉会式 | 16:25~16:55

閉会式では、「2025年大阪・関西万博の『大阪パビリオン』出展参加の取り組み報告」が、大阪府本部万博担当の佐藤課長から行われました。冒頭、当会がスペシャルパートナーとして協賛・出展する大阪ヘルスケアパビリオンの概要動画が流れ、鳥の巣をイメージした外観や内観をはじめ、全日の展示を案内するキャラクター 未来の宅建士・ミラビーなどが披露されました。また、「衣・食・住で未来の健康な都市生活」のコンセプトのもと進められている4つの出展計画なども紹介。さらに、万博開幕に先駆けて、1月15日にオープンする「バーチャル大阪パビリオン」の参加方法※や万博入館の流れ、大阪ヘルスケアパビリオンの予約方法なども案内されました。

佐藤氏は「この万博で、当会はリアルとバーチャルで魅力的な展示を展開する予定。不動産業界の未来像を発信し、次世代の宅建士や住環境づくりの関心を高めていきたい。その未来を共につくる第一歩として、多くの方々に楽しんでいただけることを願っている」と話しました。

- ※ 1. スマホに「リアリティ」アプリをインストール
- 2. 自分のアバターを作成
- 3. 「バーチャル大阪パビリオン」にアクセス
- 4. 全日の展示ブースを訪問

続いて大阪府本部の役員が壇上に上がり、堀田健二大阪府本部長が「いよいよ2025年9月3日、大阪府にて全国大会が開催されることになった。テーマはReborn—再生です。ぜひ参加し、その後に大阪・関西万博にいらしてください」と述べました。

そして、丸岡敬全日・副理事長による大会宣言発表のあと、福山修保証・教育研修委員長の挨拶により閉会となりました。

## 大会宣言(抜粋)

- 一 . 安心・安全な不動産取引の確保と宅地建物取引業の健全な発展に邁進する
- 一 . 持続可能なまちづくりを推進するために、地域住民、自治体、不動産業界が一丸となって取り組む
- 一 . 持続可能な開発や防災対策、観光・文化の振興など、多角的な視点からアプローチし、地域全体の調和を図りながらまちづくりを推進する



全日展示ブースのイメージ



大阪府本部万博担当 佐藤課長



左/大阪ヘルスケアパビリオン外観。



右/全日の展示は「ミライの都市」ゾーンの1番ブースに位置する。子どもや若者世代を主なターゲットに据え、未来の住環境の可能性を楽しくわかりやすく伝えることを目指す。



堀田健二大阪府本部長と府本部役員。次年度の大会開催と万博をPRした。

## 次回開催県PR



堀田健二 大阪府本部長

## 大会宣言



丸岡敬 全日・副理事長

## 閉会挨拶



福山修 保証・教育研修委員長

# 交流会

18:30~20:00

交流会の会場である「ガーデンテラス佐賀 ホテル&リゾート」では、佐賀市のご当地グルメ「シシリアンライス」のPRキャラクター シシリアンナちゃんがお出迎え。開宴までの時間は、歴史演劇ユニット「幕末・維新佐賀の八賢人おもてなし隊」によるオリジナル劇で、佐賀県ゆかりの賢人たちの偉業や歴史について楽しく学びました。

会場では、最初に村岡正美佐賀県本部実行委員長が「皆様をお迎えるにあたり、佐賀の魅力を発信するにはどうしたらいいかと会議を重ねてきた。交流会では、佐賀の地酒や名産を用意したので、時間の許す限り楽しんでいただきたい」と開会の挨拶を述べ、続いて中村裕昌理事長が挨拶しました。

来賓の挨拶では、出席した野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長、毛利信二住宅金融支援機構理事長、坂井英隆佐賀市長に登壇いただきました。その後、伊藤明九州・沖縄地区協議会会長による乾杯で交流会が始まり、福岡資麿厚生労働大臣などの祝電が読み上げられました。

歓談のなか「アクロバットパフォーマンスチームVIVO」のアクロバクションが披露されると、まるで重力を感じさせない軽やかな動きに観客は圧倒されどおし。続いて「マッスル、マッスル」のかけ声とともに登場したのは「PEAK SMILE」。筋肉で佐賀県を盛り上げる!と筋肉かき氷を披露し、会場を沸かせました。

最後に、千北政利佐賀県本部長が壇上へ上がり、令和7年度・8年度の本大会開催地である堀田健二大阪府本部長・西和成福井県本部長を紹介し、第60回全国不動産会議佐賀県大会は盛況裏に幕を閉じました。



シシリアンナちゃんはカッパの女の子、4歳。頭の皿の「シシリアンライス」が個性的。ステージではダンスも披露した



鍋島直正や大隈重信など、佐賀に実在した男たちの物語をオリジナル劇で伝える「幕末・維新佐賀の八賢人おもてなし隊」



上/交流を深める参加者たち  
左/銘酒や玄海産の魚介に舌鼓



新体操、器械体操、チアリーディングなどの技を組み合わせ、超人技を次々と繰り広げた「アクロバットパフォーマンスチームVIVO」



笑いと筋肉で会場を盛り上げた「PEAK SMILE」。ステージに上がり、筋肉かき氷にチャレンジする参加者も

## 開会挨拶



村岡正美 佐賀県本部実行委員長

## 来賓挨拶



野田聖子  
全日本不動産政策推進議員連盟会長

## 来賓挨拶



毛利信二 住宅金融支援機構理事長

## 来賓挨拶



坂井英隆 佐賀市長

## 乾杯



伊藤明 九州・沖縄地区協議会会長

## 閉会の辞



千北政利 佐賀県本部長



# 法律 相談

Vol.105

## 物件写真の ウェブサイトへの無断掲載



### Q uestion

当社が募集・管理を行っている賃貸物件について、物件紹介のために撮影した写真（物件写真）を、当社を退職しB社に転職した社員が、B社のウェブサイトに無断で掲載していました。B社に対して、損害賠償を請求することができるでしょうか。なお、現在は、当社の申入れによって、物件写真はB社のウェブサイトから削除されています。

### A nswer

B社に対して、損害賠償を請求することができます。物件写真は、著作権法上の著作物に該当し、無断でこれを複製し、公衆送信することは、著作権を侵害するからです。

#### 著作権侵害

##### 著作権

現代社会では、モノだけではなく、情報も重要な財産です。法的に保護されるべき情報にはさまざまな種類がありますが、なかでも日々のビジネス上問題となりやすいのが、著作権です。著作権は、著作物（思想または感情を創作的に表現したものであって、文芸、学術、美術または音楽の範囲に属するもの。著作権法2条1項1号）を保護するための権利です。

著作権法上、著作権は、著作人

格権（著作者の精神的利益を守る権利。同法18条～20条）と財産権としての著作権（同法21条～28条）の2つで構成されており、財産権としての著作権は、複製、公衆送信など利用形態ごとに権利の内容が定められています。複製とは、印刷、写真、複写、録音、録画その他の方法により有形的に再製すること（同法2条1項15号）、公衆送信とは、公衆によって直接受信されることを目的として無線通信または有線電気通信の送信を行うことです（同法2条1項7号の2）。

不動産業者が日常業務のなかで作成する資料のうち、単なるデータ（物

件概要をとりまとめたもの)は、思想または感情を表現したのではなく著作物になりませんが、思想または感情を創作的にまとめたものである場合は、著作物になります。不動産業者が作成した資料が著作物ならば、著作権法による保護を受けます(図表)。

東京地判令和6.2.7-2024WLJPCA02079002では、物件紹介のために撮影した写真(物件写真)が著作物にあたり、これをウェブサイトに掲載することは著作物の複製、かつ公衆送信に該当するとして、無断で物件写真をウェブサイトに掲載した不動産会社に対する損害賠償請求が認められました。

東京地判 令和6.2.7

1. 事案の概要

- (1) X社は、賃貸物件の管理および募集を行う不動産会社である。同社の管理する甲マンション(賃貸物件)について、同社が賃借人を募集する際に利用するために、平成29年までにその外観・内観・周辺環境等を撮影し、複数枚の写真(本件各写真)を保有していた。
- (2) AはX社の元従業員であり、甲マ

ンションの管理・募集を担当していたが、平成30年1月31日にX社を退職し、令和3年3月23日に、賃貸物件の管理・募集を行う不動産会社としてY社を設立し、代表者となった。

(3) Aは、Y社のウェブサイトに、X社に無断で、Y社が管理する賃貸物件であるとして本件各写真(本件侵害対象写真)を掲載した。

X社は、Y社に対して、本件各写真が無断で使用されているとして、使用されている写真の削除等を求める旨の通知を行った。本件各写真は、同年5月13日までにY社のウェブサイトから削除された。

(4) X社は、Y社がその管理する賃貸物件に係るウェブサイトに掲載した行為が、X社の本件各写真に係る著作権(複製権及び公衆送信権)を侵害すると主張して、Y社に対して損害賠償を求めて訴えを提起した。裁判所は、X社の請求を認めた。

2. 裁判所の判断

『本件各写真は、賃貸物件の外観・内観及び周辺環境等を撮影したものであること、本件各写真の撮影は、賃貸物件の内容を分かりやすく需要者

に伝えるため、明るさや撮影角度等を調整して行われたものであること、本件各写真の中には、対象を広く写真に収めるため、パノラマ写真を撮影できるカメラを利用して撮影されたものも含まれていることが認められる。

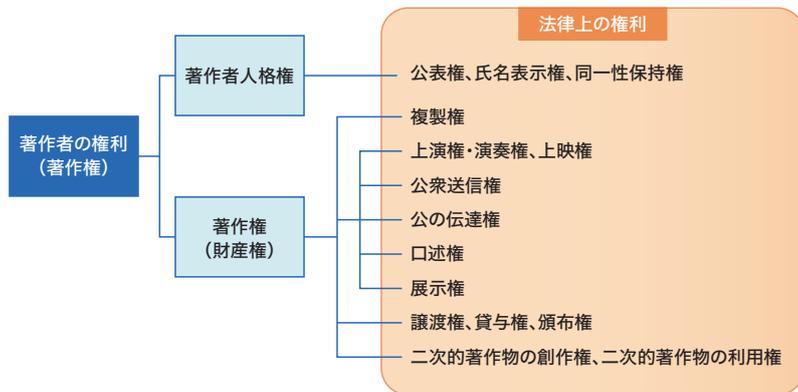
このような本件各写真の内容や撮影方法に照らすと、本件各写真は、被写体の構図、カメラアングル、照明、撮影方法等を工夫して撮影されたものであり、撮影者の個性が表現されたものといえる。

したがって、本件各写真は、いずれも思想又は感情を創作的に表現したものと認められ、「著作物」(著作権法2条1項1号)に該当する』。

『Y社は、X社の許諾を得ることなく、Y社物件に係るウェブサイト上において、本件侵害対象写真を有形的に複製して掲載し、以下の期間、インターネットを通じて上記のウェブサイトアクセスした不特定又は多数の者が本件侵害対象写真を閲覧できる状態に置いたことが認められる。…(中略)…』

したがって、Y社の行為は、故意又は過失により、X社の著作権(複製権及び公衆送信権)を侵害するものとして、不法行為に該当する』。

図表: 著作権者の権利(著作権)



出所: 文化庁ウェブサイト「著作権とはどのような権利か」をもとに著者が作成

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、司法試験考査委員、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.59

## 賃料自動改定特約が存する場合の 賃料増減請求の「直近合意賃料」

### Q uestion

当社は貸ビル業を営んでいます。あるテナントにビルを15年間賃貸するにあたり、契約締結日から3年間は賃料〇円、その後の3年間の賃料は〇円というように、順次3年ごとに増額した賃料について合意しています。

テナントとは契約を3回更新し、賃料も3回目の増額賃料が支払われていましたが、3回目の更新から1年後(契約締結から10年経過後)に、テナントから賃料減額請求がされました。現在の賃料は3回目の更新時に改定されていますので、当然、3回目の更新時を起算時とし、その更新時から賃料減額請求までの経済事情の変動を問題にしていると思いましたが、テナントは10年前の契約締結時から現在までの経済情勢の変動を考慮して減額請求をしています。

賃料改定は、現行賃料が支払われた時からの経済事情の変動を考慮することが当然だと思いますが、いかがでしょうか？



### A nswer

賃料増減請求は、直近賃料が合意された時から公租公課の増減、土地建物価格の上昇または低下、その他経済事情の変動等を考慮し、賃料が不相当になった場合に認められるものです。大阪高裁は、賃料自動改定特約がある場合の経済事情等の変更は「増減を求められた額の賃料の授受が開始されたときから増減請求の時までに発生したものに限定すべきことは当然である」としていましたが、最高裁はこの判決を取り消し、直近合意賃料が「授受されたとき」からではなく、直近合意賃料が「合意」されたときからの経済事情の変動を対象とすべきであるとして、当初の賃貸借契約締結時からの経済事情の変動を考慮すべきであるとの判断を示しています(最判平成20年2月29日)。

#### 建物賃料増減請求に関する 借地借家法の規定

建物の賃料の増減請求について、借地借家法第32条は次のように規定しています。

#### 借地借家法第32条1項

建物の借賃が、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とき

は、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって借賃の額の増減を請求することができる(以下略)。

この条文は、賃料の増減請求は、土地・建物の公租公課の増減、価格の上昇・低下、その他の経済事情の変動を考慮して決定されることを示したのですが、いつからいつまでの変動を考慮するのかといえば、現在の賃料額が合意された時点(直近賃料合意時点)から、賃料増減請求権の行使時期までであることは明白

です。

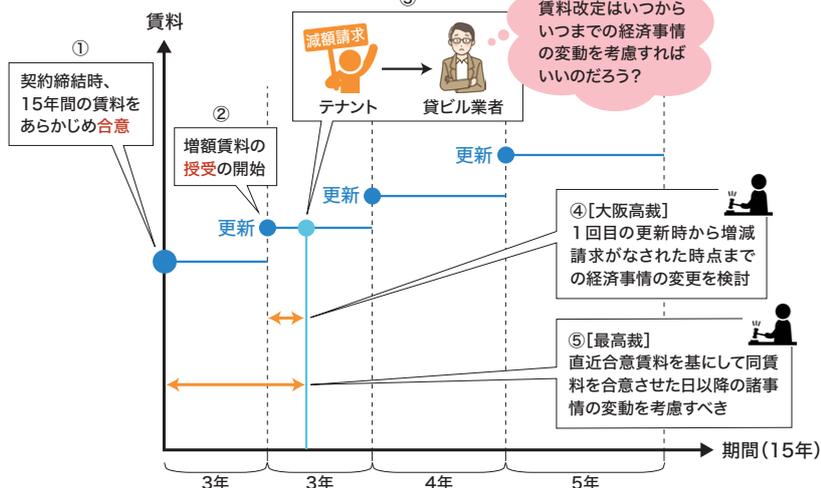
しかし、賃料の自動改定特約が付されており、〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までは〇円、△年△月△日から△年△月△日までは△円という合意がなされている場合、例えば上記の△年△月△日からの賃料は、いつ合意されたのかについては見解が異なります。

△年△月△日からの賃料は、まさに△年△月△日から授受されているのだから、その△円の賃料が授受された時点が△円の賃料の決定時期だと考える見解もあり得ます。他方、もともと当初の賃貸借契約締結時に、賃料の自動改定特約として合意されているのだから、△円が決まった時期(直近賃料である△円の合意時期)は当初の賃貸借契約締結時であるとの見解もあり得ます。これについては以下の大阪高裁判決と、これを破棄した最高裁判決があります。

### 大阪高裁 平成17年10月25日判決

事案は賃貸借期間を15年間とする建物賃貸借で、15年を、当初の3年間は〇円、次の3年間は〇円、次の4年間は〇円、最後の5年間は〇円というように、15年間の賃料につい

図表:大阪高裁判と最高裁判決



てあらかじめ合意し、テナントはこの合意に従って、上記の各期間ごとにあらかじめ合意された増額賃料を支払っていたところ、一度目の更新期間経過後にテナントが合意していた賃料の減額を請求したというものです。大阪高裁は「事情の変更とは、増減を求められた額の賃料の授受が開始された時から請求の時までに発生したものに限定すべきことは、事の性質上当然である」として、1回目の更新時から増減請求がなされた時点までの経済事情の変更に検討し、賃料が不相当になったとはいえないと判断しました。

### 最高裁 平成20年2月29日判決

これに対し、最高裁は「賃料増減請求の当否および相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち、直近のもの(「直近合意賃料」)を基にして同賃料を合意させた日以降」の諸事情の変動を考慮すべきであると判断し、上記大阪高裁判決を破棄しています。そのように解さないと、直近賃料に合意した後、経済事情の変動等が考慮されない期間が生じてしまい、不当な結果を招く恐れがあることが理由のひとつと考えられています(図表)。

### 今回のポイント

- 賃料増減請求をするにあたり、賃料自動改定特約が付されている場合、直近賃料の合意時期がいつかを明らかにする必要があります。
- 賃料自動改定特約に基づき、実際に賃料が変更され、賃借人が変更後の賃料を支払っている場合、「直近賃料合意時」とは、変更された直近賃料の授受が開始されたときをいうのか、その改定賃料額に合意したときをいうのかについては、見解の相違がある。
- 最高裁は、「直近賃料合意時」とは、変更された直近賃料の授受が開始されたときではなく、その賃料が合意された時をいう、との判断を示している。

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.45

## 相続財産である土地に土壤汚染があった場合の相続税の評価について

### Q uestion

父が他界し、その昔、工場があった土地を相続したところ、その土地に土壤汚染があることがわかりました。今後、業者に頼んで浄化・改善を行う予定ですが、相続税の計算に影響はありますでしょうか。

### A nswer

相続などによって取得した土地が土壤汚染地であったときの評価方法については、国税庁において基本的な考え方を示していますので、この考え方にに基づき評価します。

#### 相続等で取得した土地の評価方法

相続税とは、わかりやすくいえば、被相続人(亡くなった人)から相続によって取得した財産の価額を合計し、その合計額から債務等の金額を控除した額が、相続税の基礎控除額を超える場合に、その超える部分に対して課税される税金です。

そのため、相続税を計算するには、相続により取得した財産を評価する必要があります。たとえば、土地は、次の2つの方式により評価します。

#### 路線価方式

路線価が定められている地域の評価方法。路線価とは、国税庁が定めた路線価図に表示された路線(道路)に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額をいい、路線価を各種補正率で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算する。

#### 倍率方式

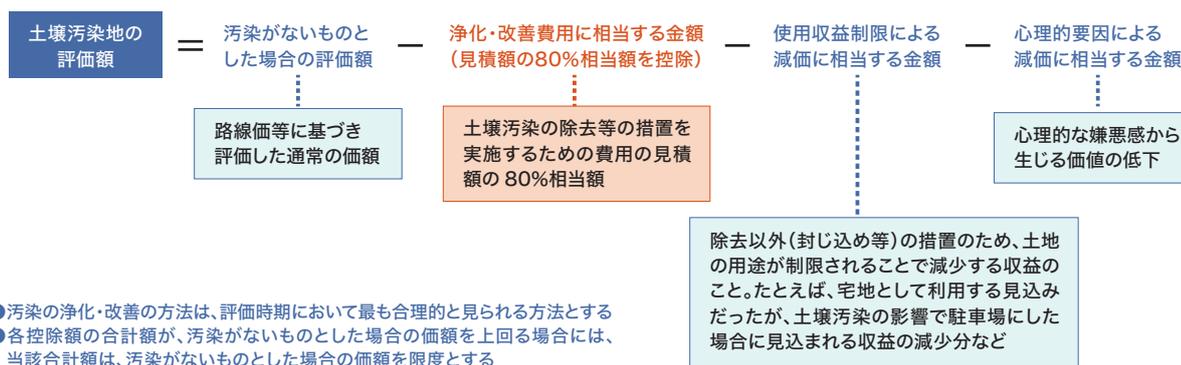
路線価が定められていない地域の評価方法。国税庁が定めた一定の倍率に、その土地の固定資産税評価額を乗じて計算する。

#### 土壤汚染とは

土壤汚染とは、土地が、人にとって有害な物質によって汚染されている状態のことをいいます。その原因はさまざまですが、たとえば、工場の操業に伴い、原料として用いる有害な物質を不適切に取り扱ってしまったり、有害な物質を含む液体を地下にしみ込ませてしまったりしたことなどが考えられます。また、人の活動に伴って生じた汚染だけでなく、自然界に存在する重金属など、自然由来で汚染されているものも含まれます。

都道府県等が把握した土壤汚染の調査の件数は年々増えており、土壤汚染が見つかる件数も増えています。土壤汚染対策法は、土地の土壤汚染を見つけるための調査や、汚染が見つかったときに、その汚染によって健康に悪い影響が生じないように、土壤汚染のある土地の適切な管理の仕方について定めています(2024.5『土壤汚染対策法のしくみ』(環境省・(公財)日本環境協会)参考)。

図表: 土壌汚染地の相続税評価の算式



## 土壌汚染地の評価

相続財産である土地に土壌汚染があった場合、前記の評価方法には、土壌汚染の評価が加味されていないので注意が必要です。国税庁は、土壌汚染の場合の評価方法についての基本的な考え方を示しています<sup>※</sup>。

※令和6年6月21日付資産評価企画官情報第3号「土壌汚染地等の評価の考え方について(情報)」

国税庁は、まず、土壌汚染地として評価する土地を、「課税時期において、特定有害物質による汚染状態が環境省令で定める基準に適合しないと認められる土地」と定義するとともに、以下の留意事項を示しています(条文資料参考)。

- ①土壌汚染の可能性のあるなどの潜在的な段階では、土壌汚染地として評価することはできない。
- ②土壌汚染地は、土壌汚染の調査・対策が義務付けられているか否かにかかわらず、特定有害物質による汚染状態が環境省令で定める基準に適合しないと認められる土地をいう。
- ③土壌汚染対策法に規定する要措置区域の指定がされている場合、または、同法に規定する形質変更時要届出区域の指定がされている場

### 条文資料: 土壌汚染対策法第6条第1項(要措置区域の指定等)

都道府県知事は、土地が次の各号のいずれにも該当すると認める場合には、当該土地の区域を、その土地が特定有害物質によって汚染されており、当該汚染による人の健康に係る被害を防止するため当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置を講ずることが必要な区域として指定するものとする。

- 一 土壌汚染状況調査の結果、当該土地の土壌の特定有害物質による汚染状態が環境省令で定める基準に適合しないこと。
- 二 土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるものとして政令で定める基準に該当すること。

合には、特定有害物質による汚染状態が環境省令で定める基準に適合しないことが明らかであるため、いずれの場合も「土壌汚染地」に該当する。

なお、ダイオキシン類対策特別措置法(平成11年法律第105号)、地方公共団体の条例等に定める有害物質による汚染状態が、所定の基準に適合しないと認められる土地についても、土壌汚染対策法と同様の制約に服することから、土壌汚染地の評価に準じて評価して差し支えないとされています。

そして、土壌汚染地の評価額は、図表の算式に示すとおり、汚染がないものとした場合の価額から、浄化・改善費用に相当する金額、使用収益制限による減価に相当する金額および心理的要因による減価に相当する金額を控除した金額によって評価することが示されています。

### その他の留意点

なお、今回のご相談には該当しないためここでは割愛しますが、国税庁ホームページでは、「相続開始日において、浄化・改善費用の額が確定している場合」や、「汚染の除去等の措置の費用を、汚染原因者に求償できる場合」の取扱いについても解説しています。  
(<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/hyoka/240705/01.htm>)

author

税理士法人チェスター  
東京本店審査部  
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。



# 賃貸管理 ビジネス

Vol.82

## 自社メディアに おけるマーケティングの視点 ①

### Q uestion

これまで総合不動産業として不動産事業の全般を広く行ってきましたが、これから収益不動産売買を強化していこうと思っています。そのことを広く周知したいのですが、広告やホームページをどのように展開するべきかわかりません。制作してくれる会社に相談したものの、いまひとつピンときていません。何かよい考え方があれば教えていただきたいです。



### A nswer

「不動産情報発信におけるマーケティングの視点」を意識しましょう。不動産営業を考えると、反響を得るためには良質な情報発信が不可欠です。しかし、これまでと同じやり方(広告などのデザインを含めて)が必ずしもよいとはいえません。自社の目線ではなく「顧客の目線」を意識して、制作をしてみてもうでしょうか。

#### 誰に対して、 何を伝えたいのか

不動産業において、マーケティング活動と情報発信は最重要ともいえます。反響を得るために、ポータルサイトに完全に依存することが悪いわけではありませんが、それだけでは企業のブランディングは成り立ちません。

反対に、ホームページやメルマガ、YouTubeなど、自社メディアを充実させることは、企業のブランディングを高めることに直結します。賃貸管理業でいえば、自社メディアを通じて、対オーナーに向けた情報発信も、対エンドユーザー(入居希望者)に向けた情報発信も、共に重要です。

ただ、最近は、せっかく情報発信をする機会があっても、誰に対して、何を伝えたいのかが明確でない広告があふれているように思います。費用をかけて制作をしても、顧客に刺さらな

い広告ではわざわざ作る意味がありません。店頭広告、ホームページ、募集図面、チラシなど、過去のテンプレートをそのまま使い回しているのをたびたび目にしますが、「どうしてこの書式を使っているのですか?」と聞くと「前の担当者からそのまま引き継いでいるからです」というような回答ばかりです。内容、デザイン、文言、フォントなど、反響を得るためにもっと考え抜く必要があるのに、そこに手を掛けていません。見る側の視点を無視した一方的な情報発信では、顧客の気持ちを動かすことができただけでなく、ブランディングの効果を得ることもできなくなります。

#### 顧客の目線を意識する

マーケティングにおいては、「誰に対して」「なに(物件)を」「どうやって」伝えるのか、という目線が重要になり

ますが、「自社(不動産会社)の目線」で発信してしまうと、顧客を獲得(反響)できる可能性が著しく減ってしまうことになります。

そうではなく、「顧客の目線」を意識した情報を発信するようにしましょう。管理会社が物件を客付けしようと思ったとき、まずは物件に対してのターゲット設定が重要になります。募集している物件を何百人が内見しようとも、入居するのはたった1人(世帯)だけです。よって、物件にどんな人が住むのかを想定したうえで、ターゲットに対して訴求しやすい広告の仕方をするべきなのです。

たとえば、不動産広告において古くから使われているキャッチコピーを当たり前前に使うのではなく、ターゲットとなるユーザーは年齢も性別もそれぞれ違うのですから、ターゲットに刺さりやすい言い回しや内容にするほうが、より情報は届きやすくなります。それから、どんな人が、どのような情報をなぜ必要としているのかという視点が大切になりますが、最も重要なことは、顧客の「ベネフィット(得られる利益や満足感)」であり、賃貸住宅でいえば「住むことで得られる満足感やメリット」をどう伝えるのかということになります(図表1)。

### 顧客のベネフィットを明確にする

不動産会社のホームページというと、物件情報を大量に載せるというパターンがありますが、そこで発信する内容に意図がなく、ただ内容を埋めているだけでは集客は図れません。それであれば、ポータルサイトにひたすら情報をアップしていることと全く変わらないからです。ホームページは独自の形式で情報発信ができる

図表1: 自社目線・顧客目線の違い

	自社の目線	顧客の目線
だれ?	ターゲットは誰?	誰が何を求めている?
なに?	どんなものを売る? 貸す?	買うことで得られるものは?
どう?	どうやって売る? 貸す?	ここで買うメリットは?

図表2: 「発信する情報」と「顧客の心理」

発信情報	顧客心理
収益専用ページでの物件情報	特化している人がいそう
豊富な物件情報	ここに行けばたくさん情報をもらえる
専門的な会社である	豊富な事例がある安心感
顧客が得するメリット	明確なベネフィットでサイトへ誘導される

ものですから、もっとブランディングを意識したページ作りをする必要があるのです。

たとえば、管理会社がこれから収益物件の売買事業を強化したいのであれば、そのようにブランディングを行う必要があるのです。「発信する情報」と「顧客の心理」は常に一対にありますから、顧客を意識しながら、サイトマップを形成していくとよいでしょう。特に、より専門的な部分に特化したほうが、集客の質は高まります。

逆に、総合不動産会社で「不動産のことならなんでもやります」というマーケティングは強みが明確になりにくいものです。よりセグメント(市場細分化)を明確にして、ある程度のターゲットを絞ったうえで情報発信したほうが、費用対効果は圧倒的に高まります。さらに、ここでも先ほどと同様に、顧客のベネフィットを明確にして、導線を設計しましょう。ベネフィットを明確にすることによって、顧客がサイト内部を回遊し、反響へとつなげ

ることになります。反対にそれらができていないと、直帰率(ある特定のページを見てすぐに去っていく)が高まってしまいます(図表2)。

広告は専門の業者任せになりやすいものですが、自社メディアに関してはしっかりと「顧客の目線」を意識して、全体の構造を設計していきましょう。

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.38

## 介護と両立できる働き方とは

### Q uestion

従業員が父親の介護をすることになりました。なるべく仕事を続けたいという意向のようです。介護と仕事の両立支援に関する制度について教えてください。

### A nswer

介護と仕事の両立支援制度については、育児・介護休業法に規定されており、主に「休暇・休業の取得に関する制度」と「就業時間の調整に関する制度」に区分できます。

#### はじめに

団塊の世代が75歳を迎える2025年は「介護問題爆発の年」ともいわれており、介護と仕事を両立するビジネスケアラーの増加が予想されます。

育児とは違い、介護はある日突然始まるものといわれ、準備する時間がないケースが多いようです。それでは、家族を介護することになったら、どのように仕事と両立すればいいでしょうか。

仕事を辞めずに、「働きながら要介護状態※1の家族※2の介護等」をする場合には、育児・介護休業法(以下「育児法」)に基づく制度が利用できます。

※1 要介護状態とは：  
介護保険制度の要介護状態区分が「要介護2以上」である場合のほか、介護保険制度の要介護認定を受けていない場合であっても、2週間以上の期間にわたり介護が必要な状態のときには対象になります。

※2 家族とは：  
配偶者(事実婚を含む)、父母、子、配偶者の父母、祖父母、兄弟姉妹および孫をいいます。

#### 介護と仕事の両立支援制度

育児法では、「休暇・休業の取得に関する制度」として、「介護休業」と「介護休暇」を設けています(義務)。また、「就業時間の調整に関する制度」として、「所定外労働・時間外労働・深夜業の制限」が設けられています(義

務)。さらに「選択的措置義務」として、「短時間勤務制度、フレックスタイム制度、時差出勤制度、介護サービス費用助成」の4つのうち1つを導入する必要があります。各種制度の概要については、図表をご覧ください。

なお、これらは法で規定されていますので、勤務先に制度がなくても利用できるものとなります。

#### 介護休業と休業中の経済的支援

介護期間の目安は、平均寿命から健康寿命を引いた10年程度(男性8.7年、女性12.1年/2019年)ともいわれます。ただ、実際にはどの程度の期間になるかはわかりません。育児休業とは異なり、介護休業は「仕事を休んで家族の介護をするため」に使うことのほか、「仕事と介護の両立体制を組むため」に利用することが想定されます。いずれにせよ、通算93日という限られた日数を有意義に活用する必要があります。

なお、雇用保険の被保険者が、要介護状態にある家族を介護するために介護休業を取得した場合、一定要件を満たせば、介護休業期間中に休業開始時賃金日額の67%の介護休業給付金が支給されます。

## テレワーク努力義務化と 事業主支援

育介法では、所定外労働・時間外労働・深夜業の制限を義務措置として設けていますが、2025(令和7)年4月1日より、家族の介護をしている従業員がテレワークを選択できるようにすることが努力義務化されます。導入する場合は、介護期以外の従業員も対象に含めれば、利用しやすい制度になると思います。

このほかにも、事業主が講じることができる支援措置として、休日勤務の制限、年次有給休暇の時間単位での取得、失効年次有給休暇の積立制度の導入、短日勤務制度の導入、転勤への配慮などがあります。

実際には、これらの両立支援制度を業務や要介護者の状況にあわせて使用します。以下で、具体的にどのような両立させるかについて紹介します。

### 具体例1

**介護状況:** 家族が骨折で入院し、もうすぐ退院予定だが、寝たきりになってしまった。在宅での介護が難しいため、施設を探すことを検討している。

**対応:** まず「介護休業」を2カ月取得します。その間に入院中の面会のほか、介護付き有料老人ホームを探し、入所手続きをします。ホーム入所後は復職し、「フレックスタイム制度」を活用。週1~2回程度、通勤途中に施設に立ち寄って様子を見ます。

### 具体例2

**介護状況:** 出張や残業などが月に数回あり、要介護の親も状態が不安定なため、状況に応じて介護サービスの利用を検討している。

**対応:** 小規模多機能型居宅介護を活用し、仕事や親の状況に合わせて、通

図表: 育児・介護休業法に定める介護と仕事の両立支援制度

制度	概要
介護休業 【義務】	従業員は、申し出ることにより、要介護状態にある対象家族1人につき通算93日まで、3回を上限として分割して介護休業を取得することができる
介護休暇 【義務】	通院の付き添い、介護サービスに必要な手続きを行うために、年5日(対象家族が2人以上の場合は年10日)まで1日単位または時間単位で取得できる
所定外労働の制限 (残業免除)【義務】	介護が終了するまで残業を免除することができる
時間外労働の制限 【義務】	介護が終了するまで、1カ月24時間、1年150時間を超える時間外労働を制限することができる
深夜業の制限 【義務】	介護が終了するまで、午後10時から午前5時までの労働を制限することができる
所定労働時間の短縮等の措置 【義務】	会社は、下記4つのうちからいずれか1つの措置を講じなければならない ・短時間勤務制度 ・フレックスタイム制度 ・時差出勤制度 ・介護サービス費用助成 ※従業員は会社が選択したいずれかの制度を、利用開始から3年間で2回以上利用することができる
テレワーク 【努力義務】	介護をする従業員がテレワークを選択できるようにする (2025年4月より努力義務化)

出所: 厚生労働省資料より抜粋・編集

い・訪問・泊まりのサービスを柔軟に調整します。送迎の送り出し・迎え入れは「時差勤務制度」を活用することで、始業・終業時刻を調整。また、通院時には、時間単位の「介護休暇」を活用して付き添います。

このように、介護と仕事を両立させるためには、それぞれの時間をうまく調整できることが大切なポイントの1つになります。

### 不利益取扱いの禁止と ハラスメント防止措置

育介法では、家族の介護等をするための各種制度を規定するほか、介護休業などの制度の申出や取得を理由とした解雇など「不利益な取扱いを禁止」しています。また、上司・同僚からの介護休業等を理由とする嫌がらせ等(ケアハラ)を防止する措置を講じることが、事業主に義務付けています。

### おわりに

今回は、育介法に規定される両立支援制度を紹介しました。導入には、

まず職場の風土づくりが大切だと思います。介護は誰にでも起こりうる問題です。日ごろからコミュニケーションをとり、遅刻や早退などの勤務時間の調整について、職場内で融通できるようにしておくことです。長期的には、業務分担の見直しも必要かもしれません。

そのうえで、同じ職場で介護を経験した方のニーズを踏まえた両立支援制度を検討してはいかがでしょうか。たとえば、フレックスタイムやテレワークなどがあげられます。

介護や育児など、さまざまな事情を抱えていても働ける職場を作っていくことが、今後の人材確保につながっていくものと思います。

author

社会保険労務士法人  
大野事務所

木村 彩

(特定社会保険労務士)



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

# 宅建業法

## ～業務上の規制～

今回は、事務所や案内所等に関する業務上の規制について学習します。少し細かい知識もありますが、本試験においてほぼ毎年出題されている論点なので、しっかりと押さえておく必要があります。

### 1 標識の掲示

宅建業者は、右記の場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識（宅地建物取引業者票）を掲示しなければなりません。

- ① 事務所
- ② 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの（営業所、出張所等）
- ③ 一団（10区画以上または10戸以上）の宅地建物の分譲を行う場合の案内所
- ④ 他の業者が行う一団の宅地建物の分譲を代理・媒介する場合に設置する案内所
- ⑤ 業務に関し、展示会その他これに類する催しを実施する場所
- ⑥ 一団の宅地建物を分譲する場合における当該宅地建物の所在する場所

②～⑤について、その場所で契約行為（申込みの受け付けまたは契約締結）を行う予定があるかどうかは関係ありません。契約行為の予定がなくても、標識を掲示する必要があります。また、案内所がテント張りかどうかも関係ありません。

⑥は、要するに、一団の宅地建物の分譲をする場所で案内所を設置しない場合でも、標識が必要になることを意味します。

<事務所の標識>

宅地建物取引業者票	
免許番号	国土交通大臣 ( ) 第 号 知事
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号または名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数 人)
主たる事務所の所在地	電話番号 ( )

※専任の宅建士に関する記載は、これまで宅建士の「氏名」が記載されることになっていましたが、法改正（令和7年4月1日施行）により、宅建士の「数」が記載されることになりました。

### 2 事務所ごとに必要なもの

#### (1) 事務所に必要なもの

宅建業者の事務所には、次の5つのものが必ず必要となります。

- ① 専任の宅建士
- ② 報酬額の掲示
- ③ 従業者名簿の備付け
- ④ 帳簿の備付け
- ⑤ 標識の掲示

「報酬 つぎの 正直 宅建士 ちょうど 10名」と覚えましょう！

↓ ↓ ↓ ↓ ↓  
報酬 標識 専任宅建士 帳簿 従業者名簿

※従業者名簿には、これまで「生年月日」も記載されていましたが、法改正（令和7年4月1日施行）により、生年月日は記載されないことになりました。

## (2)案内所等に必要なもの

案内所等では、常に必要なのは、上記⑤の標識の掲示だけです。さらにその案内所等で契約行為を行う予定があるときは、①の専任の宅建士も必要となりますが、②～④は一切必要ありません。

## (3)従業者名簿と帳簿の保存期間

従業者名簿	宅建業者は、従業者名簿に最終の記載をした日から <b>10年間</b> 保存しなければならない
帳簿	宅建業者は、業務に関する帳簿を各事業年度の末日に閉鎖し、その後 <b>5年間</b> (宅建業者が自ら売主となる新築住宅に係る帳簿は <b>10年間</b> )保存しなければならない

※従業者名簿の保存期間については、従(じゅう)業者名簿だから10(じゅう)年と覚えましょう。帳簿の保存期間「5年」は、免許の有効期間と同じです。5年ごとの免許の更新の際に、過去5年間の業務内容を帳簿でチェックする必要があるからです。

## 3 案内所等の届出

宅建業者は、事務所以外の専任の宅建士を設置する義務がある場所について、一定事項を業務開始の10日前までに、免許権者およびその業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければなりません。届出義務がある場所は、次のとおりです。

下記の場所で1人以上の専任の宅建士の設置義務があるもの

- ① 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの(営業所、出張所等)
- ② 一団(10区画以上または10戸以上)の宅地建物の分譲を行う場合の案内所
- ③ 他の業者が行う一団の宅地建物の分譲を代理・媒介する場合に設置する案内所
- ④ 業務に関し、展示会その他これに類する催しを実施する場所

## 問題を解いてみよう！

**Q1** 宅地建物取引業者A(甲県知事免許)が甲県に建築した一棟100戸建てのマンションを、宅地建物取引業者B(国土交通大臣)に販売代理を依頼し、Bが当該マンションの隣地(甲県内)に案内所を設置して契約を締結する場合、A及びBは当該マンションの所在する場所について、宅地建物取引業法第50条第1項に規定する標識をそれぞれ掲示しなければならない。(H16・問43)

**Q2** 宅地建物取引業者G(丁県知事免許)が、その業務に関し展示会を丁県内で実施する場合、展示会を実施する場所において売買契約の締結(予約を含む。)又は売買契約の申込みの受付を行うときは、Gは展示会での業務を開始する日の5日前までに展示会を実施する場所について丁県知事に届け出なければならない。(R5・問32)

## こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



## 【解説】

宅地建物の所在する場所に標識の掲示義務を迫るのは、売主である宅建業者Aです。宅建業者Bは、隣地の案内所に標識を掲示する義務を負います。

Answer 2



## 【解説】

契約行為を行う展示会場には専任の宅建士を設置する義務があり、その展示会場につき案内所等の届出をしなければなりません。届出は業務開始の10日前までに行う必要があります。

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。



# 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.31

# 売主が 第三者の協力が必要な契約条件を 履行できないトラブル

売主が、第三者の協力が必要な契約条件を、想定外の事情等によって履行できず、契約の解除等を巡って買主とトラブルになるケースが見られます。仲介業者においては、そのような事態が発生してもトラブルにならないよう、契約の進め方や契約内容等に関する適切なアドバイスを、売主・買主にしておく必要があります。

## トラブル事例から考えよう

### 売主が、想定外の事情により、特約を決済日までに履行できなかった事例

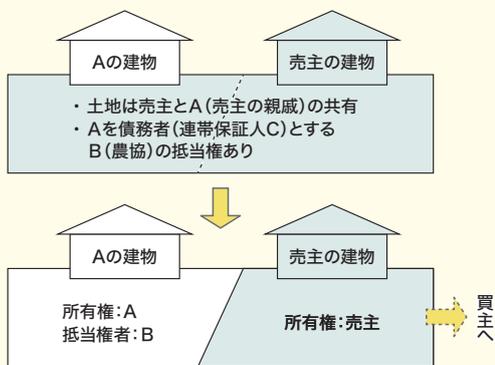
【東京高裁 令5.7.14 和解】

#### 取引内容

- 売主・買主：個人 ■契約日：令和2年9月
- 決済日：令和2年11月末
- 売買代金：480万円、手付金 100万円
- 違約金：96万円 ■物件：土地・建物（居宅等）
- 売買契約特約

売主は土地の測量・分筆登記・抵当権の抹消を行い、本件土地が売主の単独名義になった時点で決済を行う。

売主・仲介業者は、Bに分筆後の売主土地の抵当権を消除することを確認していた。



令和2年11月末までには登記完了の予定が、Bの手続き遅延や予想していないCの死亡により遅滞。実際に登記が完了したのは、令和3年4月15日。

#### トラブルの経過

- 令和2年11月、売主と買主は、抵当権者B（農協）から、抵当権抹消手続きが予定通り進まないとの連絡があったことから、決済日を12月中に延期することにした。その後、12月23日にする合意をした。
- しかし、同年12月18日、売主・仲介業者は、Bより「Aの連帯保証人Cが同年11月16日に死亡したことにより、Bの抵当権抹消には、Cの相続人が連帯保証債務を相続する等の手続きが必要になる旨」の連絡を受けた。
- 同年12月21日、仲介業者は買主に「Bの抵当権抹消には、遅くとも2カ月あれば十分である旨をBに確認をした」と報告した。
- 令和3年2月23日、買主は、仲介業者を介して売主に、所有権移転登記を2週間以内に履行するよう催告し、同年3月10日、買主は売主に手付金の返還と違約金の支払いを求めた。また、同年3月31日、弁護士を通して売主に、売買契約を違約解除した旨、手付金の返還および違約金支払いを求める意思表示をした。
- 令和3年4月15日、Bの抵当権消除の手続きが完了し、売主土地は単独名義となった。
- 同月19日に、売主は買主に契約の履行を求める催告を行い、同年5月31日、売主は買主の債務不履行により契約を解除したとして、手付金より違約金を控除した4万円を買主に支払った。
- 同年7月、買主は、上記(4)により同年3月31日に売買契約を違約解除したとして、売主に手付金の返還および違約金等の支払いを求める本件訴訟を提起した。

#### 訴訟

令和5年2月3日  
東京地裁判決

○買主の違約解除（売主に対する手付金の返還および違約金請求）を認容（理由：契約の履行期と契約の解除について）

令和2年12月23日以降、売主は履行遅滞となっており、買主は翌年2月23日仲介業者に2週間以内に登記等をするよう催告し、催告期間経過後の翌月31日に解除の意思表示をしているから、本件売買契約は有効に解除された。

令和5年7月14日  
東京高裁和解

○売主が買主に、地裁判決より10万円減額した金額を支払うことで和解

## 01 第三者の協力が履行に必要な契約の注意点

確定測量図の作成など、第三者の協力が必要となる作業等を決済日までに完了することを、売主の履行義務とする契約をすることがありますが、その場合にもし、第三者の事情によって協力が得られず、当該作業等が履行できない状態になってしまった場合、契約に特段の取り決めがされていない限り、売主は契約不履行となり、買主より違約解除される等の事態に陥ることになってしまいます。

もちろん、そのようなことにならないよう、売主や仲介業者は、事前に第三者に対して、売主の当該作業等の協力が得られる確認や約束をしておくのが通常ですが、その確認等がされていても、

①「第三者の事情等によって協力が得られず、売主が決済日までに当該作業等を履行できなかった」

そして、

②「第三者の協力が得られるまで、約定の履行期を延長させて契約を完了させたい売主と、履行期の延長が待てないので、契約を違約解除したい買主との間で、契約の続行・解除を巡って紛争になった」

というトラブルは、実務上まれではありません（【参考：類似のトラブル事例】）。

仲介業者においては、売主・買主に、上記のような事態が発生する可能性があることを伝えるとともに、そのような事態が発生してもトラブルにならないよう、契約の進め方や契約内容等に関する適切なアドバイスを行っておく必要があります。

## 02 売主の履行義務に対する基本対応

第三者の協力が必要な作業等は、売主単独で完了させることが不可能なことから、第三者に当該作業等の協力が得られる確認等をしていたとしても、

①「売主が当該作業等を終了させた後に取引をする」

が基本です※1。

しかし、当該作業等が、買主の特段の要望による場合や、取引の流れ等によって、①が適当でない場合には、

②「当該作業等の完了を売主の義務とする契約にする」

こととなりますが、当該内容だけでは、「売主の第三者の事情による債務不履行リスク・買主の売主履行遅滞等に伴うトラブルリスク」があることから、売主・買主の合意によって、②に加えて、

③「第三者の事情等によって売主が約定期日までに当該履行ができない場合は、契約は自動的に解除される」※2

等の旨の特約を付しておくことが適切と考えられます。

本件事案においては、③の旨の特約が付されていて、また、仲介業者によって、契約内容に従った適切な対応がされていれば、買主・売主が、相手方に対して違約解除を主張しあうトラブルは、回避できたのではないかと考えられます。

※1 本件事案は、登記の共有名義を単独名義に変更できなければ、売買取引ができせんから、本件売買契約は、原則、売主の単独名義の登記手続きが完了してから（少なくとも、司法書士が、AやB〈農協〉等の本件登記に必要な書類をそろえて法務局に申請を行った後に）行うべきであったと考えられます。

※2 「自動解除」ではなく、「売主・買主間で別途協議をする」旨の特約とすることも考えられますが、この場合、契約の継続・解除について両者の意向が異なった場合、協議がまとまらないことが考えられますので、いったん自動解除としておき、履行期日延長の合意ができた場合に覚書等を締結するとしほうが、契約内容が明確になりトラブル回避に役立ちます。

### 【参考：類似のトラブル事例】

- ・相続登記はされていないが、相続人間では売主が相続する合意がされていた物件の売却で、他の相続人の事情により決済日を経過しても、売主が移転登記に必要な書類を取得できなかった。
- ・売主は、買主条件の隣地建物の越境状態解消について、隣地所有者の承諾が得られたことから、隣地の越境状態解消を売主の義務とする売買契約を締結したが、契約後に隣地所有者に越境解消を求めたところ、拒まれ、その履行ができなかった。
- ・売主が確定測量図を作成する条件の売買において、隣地所有者の協力が得られず、確定測量図が作成できなかった。

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.70

## 新築住宅を購入した買主

こんな事件がありました。

「平成6年12月27日、買主らは、千葉県東金市において、売主業者から本件新築不動産を購入した。平成7年5月25日、買主夫婦の共有名義で、土地につき所有権移転登記、建物につき所有権保存登記がなされた。売主業者は、本件不動産について、平成6年3月24日付けで山武郡市広域水道企業団（以下「水道企業団」）に対して、給水装置の工事を申し込み、同年7月28日、給水加入金として15万5,000円、手数料として1万円を支払った。給水装置の施設工事は、同年8月1日に行われ、同日、量水器も取り付けられた。その後、買主らは、平成7年5月25日、売主業者に対し、本件不動産における上水道の負担金として、16万5,000円を支払った。買主は、そこに居住をしていたが、妻と離婚後も、子どもと本件不動産に居住していた。**本件不動産は、抵当権者により、千葉地方裁判所八日市場支部に不動産競売の申立てがされ、同裁判所により、平成18年1月4日、競売開始決定がなされた**」。

## 給水装置所有者変更届出で 救われた宅建業者

「競売落札業者（以下「落札業者」）は、平成18年1月23日、競売手続きにより本件不動産の所有権を取得したが、この競売手続きにおける本件不動産の評価書には、本件不動産の概況として、『供給処理施設』欄に『上水道有』と記載されていた。そして、**落札業者は、同年8月21日、水道企業団に対し、給水装置所有者変更届を提出し、同日受理された**。

一方、買主は、同年9月19日、本件不動産について、引渡命令の執行を受けたが、同日、妻との連名で、水道

企業団に対して位置替えを理由とする給水装置廃止届を提出した。しかし、すでに落札業者からの給水装置所有者変更届出が受理されていたため、買主らの給水装置廃止届は受理されなかった」。

## 買主が起こした 給水申込金返還訴訟

水道使用のために水道企業団に対して納付した「給水申込加入金（以下『給水加入金』）」につき、買主らが、**本件不動産を競落した落札業者に対し、落札業者が買主らに対して給水加入金相当額を支払わないまま、本件不動産に設置された給水装置ない**

### 事件の経緯

年月日	経緯
平成6.3.24	売主業者が、本件不動産（新築）の給水装置の工事を申し込む
7.28	売主業者が、給水加入金として15万5,000円、手数料として1万円を支払う
8.1	給水装置の施設工事が行われ、量水器も取り付けられた
12.27	買主が、本件不動産を購入
平成7.5.25	買主夫婦の共有名義で、土地につき所有権移転登記、建物につき所有権保存登記がなされる
〃	買主らは、売主業者に対し、上水道の負担金として16万5,000円を支払った
平成18.1.4	本件不動産の競売開始決定
1.23	競売落札業者が、本件不動産の所有権を取得
8.21	<b>落札業者が、水道企業団に対して給水装置所有者変更届を提出 → 受理</b>
9.19	買主が、本件不動産の引渡命令の執行を受ける
〃	<b>買主は妻との連名で、水道企業団に対して位置替えを理由とする給水装置廃止届を提出 → 受理されず</b>



買主らは、落札業者に対し、「平成18年10月6日から支払い済みまで5年分の割合による金員を支払え」と訴訟を提起

## 給水装置所有者変更の 確約書面は必要！

厚生労働省は、令和5年3月末時点の水道普及率が98.3%であるとしながらも、給水人口は2065年にはピーク時より約4割減少し、約3分の1の水道事業者は原価割れをする、と将来の水道事業に警鐘を鳴らしています。本節では、給水装置について述べます。

し量水器の使用を続けているのは不当であるなどと主張して、不当利得に基づき、買主らは、落札業者に対し、金16万5,000円およびこれに対する平成18年10月6日から支払い済みまで5年分の割合による金員を支払え」と訴訟を提起しました。原審の東金簡易裁判所は、買主らの請求を棄却しましたが、買主らがこれを不服として控訴。しかし、千葉地方裁判所も同じく原審の判決どおり、買主らの控訴をすべて棄却しました。

### 給水装置の所有者とは

「買主らは、給水装置とは量水器を指し、量水器を使用する権利ないし所有権は、落札業者には移転していない旨主張する。買主らから給水装置廃止届が提出されたのは、競売後の引渡命令の執行を受けた日であること、本件不動産についての競売手続きにおける評価書には、本件不動産の概況として『上水道有り』とされており、給水装置が使用可能であることが本件不動産の評価額に反映されていると考えられることが認められる。給水装置は、配水管から分岐して設けられた給水管ならびにこれに直結する分水栓、止水栓および給水栓をもって構成されており、量水器とは、給水装置に備えられる付属用具の一つにすぎない。一般的に、給水管は、建物内部にあっては床下や壁の間に設置されるものであり、建物を損傷することなく容易に取り外すことはできず、物理的に建

物と一体となっていること、また、建物および敷地内の給水栓に上水を供給するための必須の設備であり、機能的にも建物と一体となっているものであって、本件建物の場合も同様であると認められることからすると、給水管およびこれと一体となっている分水栓、止水栓および給水栓は、本件建物に付合しており、本件建物の所有者に属していると認めるのが相当である。したがって、給水装置とは量水器を指し、量水器を使用する権利ないし所有権は、落札業者には移転していないとの買主らの主張を採用することはできない」（以上の引用は裁判所web、平成19年9月28日、千葉地方裁

判所・裁判長菅原 崇)。

### 給水装置は従物

改正民法における「主物及び従物」では、「物の所有者が、その物の常用に供するため、自己の所有に属する他の物をこれに附属させたときは、その附属させた物を従物とする。従物は、主物の処分に従う」（民法第87条第1項、第2項）とされています。

以上のことから、給水装置所有者変更について、「売主は、買主に対する給水装置所有者変更同意する」確約を、書面にしておくことが大切です。

### ポイント

「給水申込み加入金」「給水申込納付金」などの費用は、行政機関によって異なりますが、赤字の団体が多い水道事業者が事業を継続するための重要な資金源であり、下記のような給水申込み加入金に基づく「給水装置の所有者変更手続き」は、トラブルになりやすいため忘れてはならない手続きの一つです。

山武郡市広域水道企業団(R1.10.1)

#### 給水申込み加入金(税込み)

口径	金額
13mm	165,000円
20mm	451,000円
25mm	770,000円
30mm	1,254,000円
40mm	2,365,000円
50mm	4,070,000円
75mm	11,033,000円
100mm	22,539,000円
150mm	62,260,000円

#### 工事検査手数料(非課税)

区分	金額
新築・全部改造等	6,000円
その他の場合	4,000円

#### 開発負担金(税込み)

建築物	一日最大給水量が5mを超える場合 1m当たり 143,000円
宅地造成	公共用地を除く面積が1,000mを超える場合 1m当たり 715円

#### 水道料金2カ月につき(消費税抜き)

料金/種別	口径	基本水量	基本料金
専用給水栓 (一般用)	13mm	16m <sup>3</sup> まで	3,020円
	20mm		4,860円
	25mm		5,240円
	30mm		7,980円
	なし	40mm	15,980円
		50mm	28,500円
		75mm	76,600円
		100mm	160,100円
	150mm	320,120円	
臨時給水栓	1m <sup>3</sup> につき		360円
従量料金	1 ~ 30 m <sup>3</sup>		190円
	31 ~ 60 m <sup>3</sup>		215円
	61 ~ 200 m <sup>3</sup>		235円
	201m <sup>3</sup> 以上		250円

※別途消費税相当額が加算されます。

- ・新規の申込みや水道管の埋設状況の確認  
(業務課 給水検査班) ☎ 0475-00-0000
- ・水道料金や所有者変更に関すること  
(業務課 料金班) ☎ 0475-00-0000
- ・給水依頼、開発に伴う協議(開発負担金)  
(施設課 計画班) ☎ 0475-00-0000

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11月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 クローバー
	札幌市	合同会社 connect
	札幌市	合同会社 Smile Links
	二世部	有限会社 田中建築
	虻田郡	LeSpace II 合同会社
岩手県	盛岡市	株式会社 菜のはな不動産
	盛岡市	株式会社 mof
宮城県	仙台市	今西不動産 株式会社
	仙台市	株式会社 ウェルライフKAWADA
	仙台市	株式会社 リバアセット不動産
福島県	須賀川市	朝日鋼業 株式会社
茨城県	石岡市	株式会社 いろどり不動産
	笠間市	株式会社 拓実
栃木県	那須塩原市	株式会社 シエル
	鹿沼市	株式会社 DANNAVISON
	足利市	株式会社 TOTINOKI
群馬県	伊勢崎市	株式会社 佐藤建築
	太田市	合同会社 翔不動産
埼玉県	さいたま市	ステージャ
	さいたま市	スマックス 株式会社
	川越市	NALU 合同会社
	川口市	株式会社 HUNEKT
	さいたま市	株式会社 不動産の木村屋
千葉県	習志野市	アースホーム 株式会社
	木更津市	株式会社 文化不動産
	市	株式会社 本多不動産
	茂原市	YOSHINO不動産
東京都	立川市	株式会社 赤坂共同不動産
	町田市	株式会社 add9
	台東区	株式会社 アントレッド
	渋谷区	イスタナステーション 株式会社
	台東区	株式会社 エル・エステート
	江東区	株式会社 オーサムクレー
	練馬区	有限会社 岡信
	三鷹市	お花畑 株式会社
	板橋区	オルド 株式会社
	文京区	神楽坂不動産 合同会社
	中央区	株式会社 カケハシ
	青梅市	合同会社 木の芽
	豊島区	グランツ 株式会社
	豊島区	グランドイクオリティ 株式会社
	板橋区	健康建築不動産事務所
	目黒区	株式会社 コネクトワン
	台東区	GREジャパンリミテッド 株式会社
	品川区	株式会社 シティテック
	新宿区	株式会社 セレクトビジョン
	北区	株式会社 東京技官
	文京区	東京子育て不動産 株式会社
	品川区	株式会社 ドット集
	品川区	株式会社 TONARIYA
	中央区	日本橋商事 合同会社
	千代田区	株式会社 B . O . アセットマネジメント

都道府県	市区町村	商号名称	
東京都	港区	株式会社 ビルド・エヌ	
	豊島区	FunFile 株式会社	
	大田区	Plum Tree Partners 合同会社	
	港区	株式会社 プレミアムパートナーズ	
	足立区	株式会社 ヘヤジ	
	台東区	株式会社 HOTASSET	
	荒川区	株式会社 益前商事	
	新宿区	三木 合同会社	
	江戸川区	MUGEN HOME 株式会社	
	千代田区	メディカルリサーチ 株式会社	
	千代田区	US都市開発 株式会社	
	豊島区	株式会社 YOLO	
	杉並区	株式会社 LAND AGENT	
	品川区	リアン・フィールド 株式会社	
	港区	株式会社 Romax	
	板橋区	株式会社 Rhomb Design	
	神奈川県	川崎市	有限会社 アーツ庭園
		横浜市	株式会社 アイリス
		横浜市	オンラインフンススタイル 株式会社
		藤沢市	株式会社 甲斐人
横浜市		株式会社 ケースプランニング	
川崎市	CK不動産 株式会社		
横浜市	ダブルグッド 株式会社		
川崎市	保谷不動産マネジメント		
座間市	株式会社 ヤトノ企画		
横浜市	READ 株式会社		
新潟県	新潟市	佐藤事務所 不動産部	
石川県	金沢市	アップパートナーズ 合同会社	
	野々市	中部建物 株式会社	
山梨県	南都留郡	ホームスタイルマイ 株式会社	
長野県	大田市	株式会社 樹あん	
	茅野市	不動産売却店 株式会社	
	安曇野市	水谷不動産	
静岡県	松本市	みらい不動産 株式会社	
	静岡市	TWS 株式会社	
愛知県	浜松市	リファインエステート 株式会社	
	愛知県	おむすび不動産	
	海部郡	絆HOME 株式会社	
	愛知県	有限会社 クローバー	
	名古屋	株式会社 丙申起業	
京都府	京都市	株式会社 アーキエムズ一級建築士事務所	
	京都市	有限会社 ひかり測量設計	
	京都市	株式会社 アーバンビルド	
大阪府	大阪市	株式会社 アクト不動産 株式会社	
	大阪市	合同会社 アルシエ	
	大阪市	合同会社 杏	
	大阪市	株式会社 一杯	
	大阪市	株式会社 INFINITY	
	大東市	株式会社 Aim Top Home	
	大阪市	AOIアセットマネジメント 株式会社	
	大阪市	淵博 株式会社	

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	嘉宜 株式会社
	大阪市	株式会社 Gifty
	東大阪市	株式会社 コンシェルジュホーム
	大阪市	株式会社 GHI
	大阪市	株式会社 シュハリー
	大阪市	ステラ不動産
	大阪市	大化地所 株式会社
	大阪市	株式会社 TAI
	大阪市	寺西白丁 株式会社
	大阪市	Trinity
	大阪市	2LDK 株式会社
	大阪市	株式会社 BUDDY
	大阪市	株式会社 ハルニバービ
	南河内郡	株式会社 handy style
	大阪市	株式会社 B-MinG
	大阪市	株式会社 ビスタコーポレーション
	大阪市	株式会社 プロスペース
	大阪市	株式会社 星森
	大阪市	Maishin 株式会社
	寝屋川市	株式会社 矢野建築
大阪市	株式会社 陽光国際	
寝屋川市	ルイージンズ 株式会社	
松原市	株式会社 REVE	
大阪市	株式会社 YD	
大阪市	株式会社 ワンリアライズ	
兵庫県	洲本市	OKU不動産 合同会社
	神戸市	関西コンストラクション 株式会社
	姫路市	株式会社 SMILEXIA
	淡路市	多奇一品国際 株式会社
奈良県	尼崎市	日本ビルディング 株式会社
和歌山県	宇陀市	株式会社 メット・ホーム
	和歌山市	AKIRA不動産
	和歌山市	株式会社 アン
広島県	三原市	エムケー興業 株式会社
	広島市	株式会社 Style-H
	福山市	不動産事務所YT
徳島県	徳島市	株式会社 MDC
香川県	高松市	たかまつ不動産ラボ
愛媛県	松山市	四国リパブル 株式会社
福岡県	福岡市	株式会社 N-estate福岡
	福岡市	株式会社 銀今朝
	福岡市	ケイエイツファシリティー 株式会社
	福岡市	トラストアセットパートナーズ 株式会社
北九州	北九州	有限会社 PasoPaso
	北九州	合同会社 ヨシマツ
	長崎県	長崎市
熊本県	佐世保市	株式会社 エム・ティ・ジ・エンジニアリング
	長崎市	ハウスコミュニティ 株式会社
大分県	熊本市	株式会社 熊本有恒社
	熊本市	有限会社 田光工業建設
宮崎県	大分市	株式会社 SAキャピタル
沖縄県	小林市	貴不動産
	那覇市	株式会社 琉創住建

11月末正会員: 36,944 従たる事務所: 4,267

## i 協会からのお知らせ

### 令和6年 秋の褒章

令和6年秋の褒章が10月25日(金)に閣議決定され、計812名が受章しました。国土交通省は11月3日(日)付けで褒章受章者を発表。全日本不動産協会・不動産保証協会からは、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励により、稲川知法 全日本不動産協会理事(栃木県本部)、矢口則義 全日本不動産協会常務理事(長野県本部)が黄綬褒章を受章されました。

これにともない、11月13日(水)に国土交通省にて黄綬褒章の伝達式が行われ、受章された2名は他の受章者とともに出席し、褒章を受けました。



左:稲川知法氏、  
右:矢口則義氏

受領代表者として、  
中野洋昌国交大臣  
から褒章を受けた  
稲川氏ご夫妻



2025 1.15 水

全日本不動産協会スマートフォンアプリ

# 全日不動産

登場予定!

全日本不動産協会  
スマートフォンアプリ

好評配信中!



App Store  
からダウンロード



Google Play  
で手に入れよう



● **最新情報をいつでもチェック**

協会が発信する最新情報・重要記事・法改正情報等をいつでもアプリでチェックできます。

● **『月刊不動産』デジタルブック**

スマホで見やすいデジタルブックを搭載。画面の拡大やページをめくるスワイプ操作にも対応。手元でいつでも見られる月刊不動産の電子版です。

● **月刊不動産アーカイブ**

月刊不動産公式サイトでデジタル化されている2020年4月からのバックナンバーをご覧いただけます。

全日不動産

検索

## 地方本部の動き



## Activity Condition

## 大分県本部

## 第13回 全日本不動産協会杯争奪 U-12サッカー大会「ラビットカップ」大分県大会開催

令和6年7月6日(土)・7日(日)の2日間、大分スポーツ公園レゾナックサッカーラグビー場で、第13回全日本不動産協会杯争奪 U-12サッカー大会「ラビットカップ」大分県大会が開催されました。本大会は、一般社団法人大分県サッカー協会が主催し、大分県本部は特別協賛しています。

6日は、大分県内の参加100チームの中から各地区予選を勝ち上がった24チームを8パートに分け、予選リーグを実施。各パートの最上位チームが決勝トーナメントへ進出しました。



7日は8チームで決勝トーナメントが行われました。その結果、優勝は大分トリニータU-12(大分市)、準優勝はFC JUNIORS

選手宣誓

(中津市)、3位はスマイス・セレソン(別府市)とカティオーラフットボールクラブU-12(大分市)でした。

また、決勝戦の前には、大分県出身の元Jリーガー内村圭宏氏うちむら よしひろによるシュートクリニックが開催されました。参加選手たちは大盛り上がりで、内村氏の指導にも熱が入りました。

炎天下の2日間、熱中症に注意を払いながら試合が行われ、無事終了することができました。これも、日頃からチームを支えてくださっている大分県サッカー協会および大分県サッカー協会ジュニア委員会をはじめ、チーム関係者や、多忙なかお世話をされている保護者の皆さま方など、多くの方々のご尽力の賜と改めて敬意を表します。大分県本部は、今後も子どもたちの健全な育成のために、本大会を継続していきたいと思えます。

なお、本大会の様子はOBS大分放送にて、7月28日(日)のお昼にテレビ放送されました。



炎天下の中、ピッチを走る選手たち



大分県出身の元Jリーガー 内村圭宏氏によるシュートクリニックの様様。指導に熱が入り、選手たちからは質問も挙がった



優勝した大分トリニータU-12(大分市)に優勝旗等を渡す石田宣明大分県本部長



最後に記念写真撮影

## 愛媛県本部

# 愛媛県本部会員「有限会社国際不動産」代表 中村安雄氏が防犯功労者として表彰

令和6年5月23日(木)、愛媛県本部の有限会社国際不動産代表 中村安雄氏が、公益財団法人愛媛県防犯協会連合会長の愛媛県警察本部長から、長年にわたり防犯活動に尽力し、犯罪の防止に多大な功労があったとして表彰されました。

中村氏は、自動車に青色回転灯を装着してパトロールを行う「青色防犯パトロール」などを通じて、地域の安心・安全を守っておられます。



## 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**  
All Japan Real Estate Association.  
STYLE

月刊不動産 2025年1月号  
令和7年1月15日発行

物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB

## 初めてでも安心

日々の業務はラビーネットで完結  
業務の一気通貫が実現可能



使いやすさNo.1の不動産業者間サイトを起用。  
手間がかかる物件登録や物件検索の負担を軽減  
します。リアルタイムに物件情報が連携されるため  
客付力UPに繋がります。

POINT

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

入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。  
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。

詳細はこちら ▶ <https://www.zennichi.or.jp/practice/flow/>



### 業務を一気通貫できるサービス群

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



# AJ STYLE

All Japan Real Estate Association.

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

#### 不動産のお役立ち情報

- 法務・税務・賃貸Q&A**  
不動産に関する身近な質問から、起こりうるトラブル  
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。
- 行政機関からの連携・告知**  
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。
- 法令改正情報**  
届に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。
- 不動産営業の手引き**  
不動産営業までの流れをわかりやすくご紹介いたします。



ラビーネット不動産

<https://rabynet.zennichi.or.jp/>  
スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

