

AJ

STYLE

All Japan Real Estate Association.



[巻頭特集1]

2025年の不動産市況の見通し

保証のお知らせ

一般保証制度の重要なお知らせ

一般保証制度が使いやすくなりました！！

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

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

<一般保証制度のメリット>

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

※制度利用の際はお申込みが必要です。

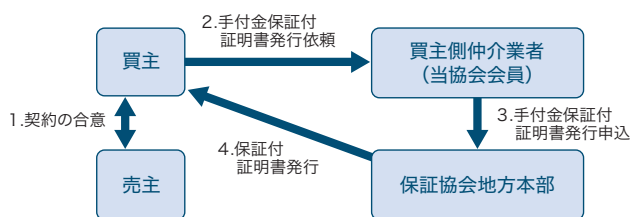
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



手付金保証制度・手付金等保管制度のご案内

手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で、**会員が流通機構登録物件を客付媒介する売買契約において、買主が売主に支払う手付金を万一のために保全（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	7 社	7 件	27,218,694 円
認 証	6 社	6 件	8,573,802 円
否 決	1 社	1 件	
令和6年度認証累計	39 社	41 件	110,796,246 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

全日青森会館（青森県青森市）

2018年、木造2階建ての建物をリノベーションして完成。国道の裏通りではあるものの、県庁から徒歩4分の利便性に優れた場所にあり、駐車場も完備しています。25帖ほどある会議室では、少人数向けのセミナーや宅建士法定講習などを実施。また、当本部では青森県居住支援協議会に参加し、住宅確保要配慮者への支援や空き家対策に積極的に取り組んでいます。我々の活動を支えてくれる会館は、大切な仲間の一員です。

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



04 - 巻頭特集1

2025年の不動産市況の見通し

02 - 保証のお知らせ

[特集2]

08 - 重要土地等調査法がよいよ稼働！ 同法における宅建業者の役割とは

[特集3]

10 - 大阪・関西万博の歩き方② 大阪ヘルスケアパビリオン「リボーン体験」編

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

12 - 売却の媒介の依頼が遺言の撤回になるか 弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

14 - 賃貸借契約に未記載の合意があることの 主張の有効性 弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

16 - 地積規模の大きな宅地は相続税を減額できる？ 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 - 賃料上昇の可否は、 稼働率の公式と空室期間でロジカルに判断する 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 - フリーランス新法の概要（後編） 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 - 法令上の制限 国土利用計画法② 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 - 埋設物に関する買主の担保請求において、 売主負担でない費用が請求されるトラブル 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 - 敷地現況寸法図の作成のしかたについて！ 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 - NEWS FILE

31 - 協会からのお知らせ

2025年の不動産市況の見通し

2024年の不動産市場は、賃貸市場に明るさを感じられる1年でした。ほかにも、地価の上昇や不動産投資市場の安定した高水準など、喜ばしいニュースが流れました。しかしその一方で、建築費の高騰やそれに伴う着工の鈍り、J-REITの不振なども大きな話題となった年でした。本稿では、建築、金融、投資市場など、不動産を取り巻く市場をデータで振り返り、2025年の市況を予測します。

日本不動産研究所
シニア不動産エコノミスト

執筆

吉野 薫

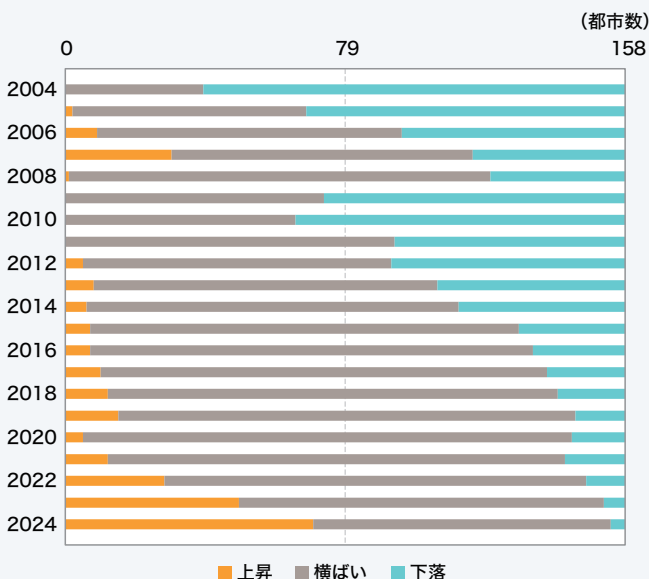


日系大手リサーチ・コンサルティング会社を経て、2011年より現職。国内外のマクロ経済と不動産市場に関する調査を担当するとともに、大妻女子大学非常勤講師を兼務している。

賃貸市場に明るさが見られた2024年

2024年の賃貸住宅市場においては、高品質のファミリー向け物件を中心に賃料の上昇が実感されました。住宅賃料が上昇するエリアも地理的に拡大しており、日本不動産研究所「全国賃料統計」によると、調査対象となる158都市のうち70都市において賃料の上昇が観察されました(図表1)。

図表1：共同住宅賃料の上昇・横ばい・下落都市の構成



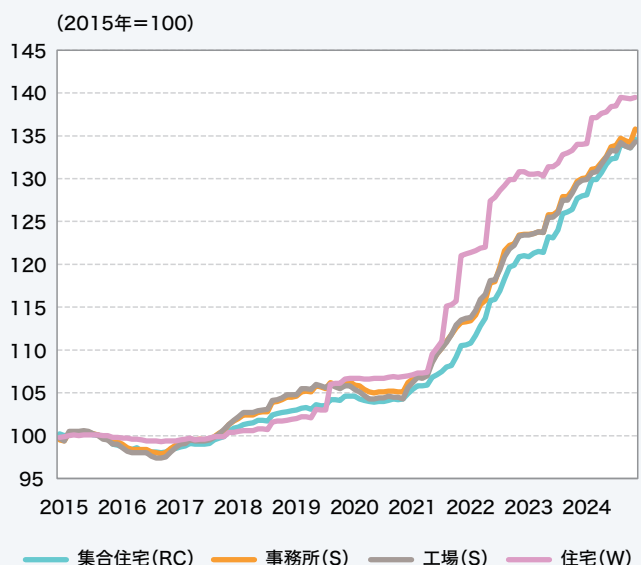
オフィス賃貸市場については、コロナ禍以降、調整局面にあった東京において、需給の改善が明確化したことが印象的でした。空室率はすでにピークアウトして低下に転じ、賃料も底入れの傾向を強めています。売上げの増加が続く商業店舗、1室当たりの宿泊料が上昇した宿泊施設などにおいても、賃貸市場は好転しているものと推察されます。

やや気掛かりであるのは、首都圏における物流施設の賃貸市況です。空室率は高止まりしており、賃料にも頭打ち感が認められます。これは、コロナ禍以降の物流施設の大量供給に起因する需給バランスの悪化によるところも大きいといえます。全国における2020年の物流施設の着工床面積は、23年ぶりに1,000万㎡を超えた後、4年連続で1,000万㎡超の水準で推移しました。これらが竣工を迎えて賃貸市場に供給された結果、一部の地域において供給が需要を上回る状況に至ったものと考えられます。ただし、2024年の物流施設の着工は前年の実績を大幅に下回っています。これまでの増加に対する反動減のほか、建築費の高騰も足元の着工の減少に寄与している可能性が高そうです。このまま供給ペースが緩やかになれば、いずれ賃貸市況も反転の兆しをつかめるでしょう。

鈍かった着工の動き

2024年の不動産市場では、建築費の高騰が大きな話

図表2:代表4物件(東京)の建築費指数



注:2024年11月と12月は暫定
出所:建設物価調査会「建設物価 建築費指数※」

題となりました。統計上では、工事費の上昇は2021年頃から始まっており、足かけ3年程度の間、建築費は3割から4割程度上昇しました(図表2)。実態として、これ以上に建築費が高騰していると指摘する市場関係者も少なくありません。

一方、建築費を構成する資材価格については、すでに価格上昇が頭打ちになっているとの指摘も聞かれます。それでも建築費が下落に転じるとの見方が広がっているわけではなく、今後も不動産市場は建築費が高止まりする状況に向き合う必要があるでしょう。

建築費が高ければ、新規の開発においては、これまでに以上に厳格な経済性の検討を求められることになります。その結果として、建築着工の動きが鈍ることは避けられません。

現に2024年は着工の鈍い1年でした。まず新設住宅着工戸数については、2024年1月から11月までの累計で、前年同期比3.4%減の72.9万戸にとどまりました。これは暦年ベースの着工戸数が過去最低であった2009年以来となる少なさです。用途別・構造別に見ると、賃貸アパートの着工が例外的に増加しているほかは、軒並み前年の実績を下回っています。とりわけ分譲戸建て住宅などの着工の落ち込みが顕著です。

非住宅においては、上述のとおり倉庫の着工床面積の減少が目立ちます。その一方、2024年の宿泊業用建物の着工は前年比で倍増しているほか、事務所の着工も前年

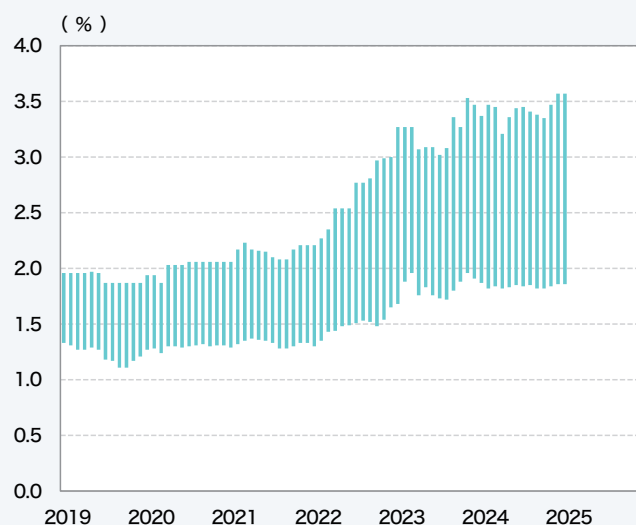
比2桁増のペースで進捗しています。ただしこれをもって「建築費高騰にもかかわらず着工が盛んである」と解釈することは不適切です。これまで、宿泊業用建築物の着工はコロナ禍を挟んで急減しており、2018年の304.0万㎡を直近のピークとして、2023年の90.3万㎡まで5年連続で着工床面積が減少しました。2024年の着工の増加はその反動増という側面があります。

また、宿泊業用建築物、事務所ともに、2024年の着工の増加はごく一部の地域に偏っています。たとえば宿泊業用建築物について、2024年(1月～11月)の全国の着工は前年同期と比べて86.8万㎡(106.4%)増加しました。都道府県別に見ると、東京都で46.5万㎡増、北海道で12.4万㎡増、大阪府で8.6万㎡増であったため、これら3都道府(計67.5万㎡増)で全国の増加の8割方を占めていることになります。また事務所については、全国の着工の増加が75.4万㎡であったのに対し、東京都の着工の増加が90.5万㎡であったことから、東京都を除く46道府県の合計では前年比マイナスとなっています。総じてみれば、2024年は建築費高騰の元で着工が弱い1年であったと解釈するべきでしょう。

金融環境の変化

2024年は、金融政策の面でも大きな節目となる1年となりました。日本銀行は2022年末以降、従来のイールドカーブ・コントロール政策(短期金利をマイナスに誘導する

図表3:フラット35の借入金利(最低～最高)



注:借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付きの場合
出所:住宅金融支援機構「フラット35」借入金利の推移」

とともに長期金利の上限を厳格に定める政策)を事実上柔軟化する方向に舵を切っていましたが、2024年3月の政策会合をもって、正式にイールドカーブ・コントロール政策を撤廃することとなりました。そして同年7月と2025年1月に政策金利を引き上げました。

一連の政策変更によって市中金利は上昇しました。長期金利に連動する固定型住宅ローン金利は、2019年頃をボトムとして、これまで明確に上昇してきました(図表3)。本稿は2回目の利上げ直後に執筆されており、マスコミ等では変動型住宅ローン金利の上昇についても大きな話題となっています。

ただし、少なくともこれまでのところ、不動産市場に特段の変調は認められません。各種統計資料は、住宅価格の上昇または高止まりが継続していることを示しています。一部の地域において、住宅価格の上昇が頭打ちとなっているとの指摘も聞かれますが、住宅価格が下落に転じる兆候であるとの観測には至っていません。

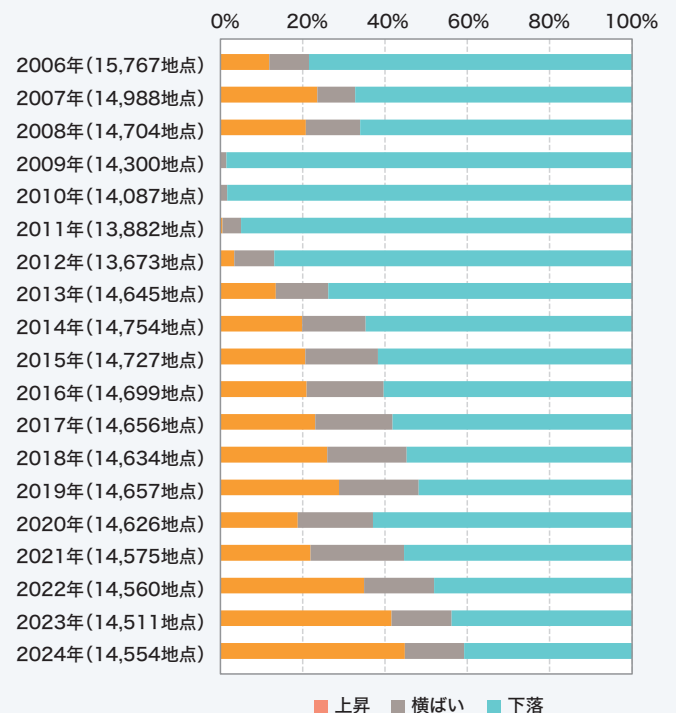
地価の上昇も続いており、かつ地価上昇地点の地理的な裾野も広がっています。国土交通省が毎年7月1日時点の地価を集計する「都道府県地価調査(基準地価)」によると、2024年の住宅地の調査地点(前年と比較可能な14,554地点)のうち、上昇が6,524地点、下落が5,934地点ありました(図表4)。上昇地点数が下落地点数を上回ったのは33年ぶりとみられます。

住宅への関心高まる、 不動産投資市場

不動産投資市場における投資家の物件取得意欲も根強いままです。日本不動産研究所の「不動産投資家調査®」によると、2024年10月調査時点において、今後1年間に「新規投資を積極的に行う」とした回答者の割合が94%に上りました。これに対し、「当面、新規投資を控える」とした回答者は2%に過ぎませんでした。

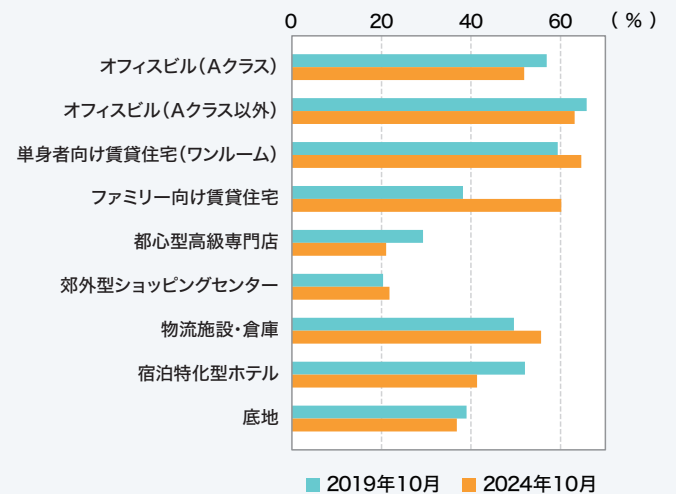
なお、「新規投資を積極的に行う」とした回答者に、その対象となるアセットを尋ねたところ、ファミリー向けマンションを選択した投資家がコロナ禍直前の2019年10月と比べて大幅に増加していることがわかります。また、2024年10月調査で最も多くの回答を集めたのは、单身者向け賃貸住宅(ワンルーム)でした(図表5)。住宅に対する投資家の関心がこれまで以上に高まっていることをうかがわせます。

図表4:都道府県地価調査における上昇・横ばい・
下落地点数(住宅地)



出所:国土交通省「都道府県地価調査」

図表5:今後1年間に「新規投資を積極的に行う」とした場合の対象



注:複数回答あり
出所:日本不動産研究所「不動産投資家調査®」

金融機関の貸出態度と 賃料上昇への期待感

金利が上昇しても不動産市況に特段の悪影響が表れていないこと的前提条件として、不動産に対する金融機関の貸出態度が緩和的なまま保たれていることが重要で。万が一、金融機関が不動産への融資を手控えるようなことになれば、借入資金を活用して不動産投資を行っ

ている投資家が資金繰りに行き詰まり、保有している物件を換金目的で売却することを余儀なくされます。あるいは住宅ローンの貸出しが細れば、住宅需要にも悪影響が及ぶことは避けられません。このような動きが市場全体に拡がれば、不動産価格は厳しい調整を迫られることになるでしょう。

現実にはそのような事象は生じていません。日銀短観の「金融機関の貸出態度DI」を点検すると、金融機関の貸出態度が「厳しい」と認識する不動産会社の割合は、これまで低位に抑制されています。また、日銀の「貸出先別貸出金」統計によると、不動産業向け貸出残高は高い伸びを示しており、住宅ローンの残高も従来と同程度のペースで増え続けています。

とはいえ、金融政策の変更を受け、不動産投資家が金利の上昇に対する警戒感を強めていることも事実です。このような状況下において不動産市況が保たれるためには、金利のコスト上昇分を打ち消す程度に賃貸収益が伸びていくとの期待感が強まる必要があります。住宅ローンにおいても、借り手が将来の所得増に対する確信を強めれば、借入金利の上昇による住宅取得予算の縮小を埋め合わせる方向に作用することになります。

政府・日銀は、かねてよりデフレ脱却を目指しているところですが、2025年は不動産市場においてもデフレ脱却を確かなものとしなければなりません。それが金利上昇下において不動産市況が保たれることの鍵となります。

厳しかったJ-REIT

これまでの金融環境の変化を受けても不動産市況が大きく損なわれていない一方、株式市場は不動産を不安視しています。これを如実に現しているのがJ-REIT市場です。2024年末の東証REIT指数は前年末を8.5%下回りました。この間19.2%上昇した日経平均株価や11.4%上昇した東証業種別株価指数（不動産業）などと比べると、J-REITの不振は際立っています。

2024年のJ-REIT投資口の売買状況を確認すると、投資信託、銀行および海外が主な売り越し主体でした。2024年から始まった新NISAにおいて、いわゆる毎月分配型の投資信託が対象から除外されたことが、投資信託によるJ-REIT投資口売却の一因となっているとの推測が成り立ちます。銀行は、市中金利の上昇を受けて、投資運用先の見直しの観点からJ-REITの保有を低下させたの

でしょう。海外勢については、コロナ禍以降の在宅勤務の定着により、ホワイトカラー層がオフィスに戻っていない米国などの連想から、日本においても、賃貸市場の先行きを危ぶむ投資家がJ-REITの売却を進めたのかもしれない。

いずれにせよ、J-REITは割安のまま放置されています。不動産証券化協会のデータによると、2024年12月時点のNAV倍率（鑑定評価額に基づく純資産額に対する時価総額の比率。株式におけるPBRに相当）は0.8に低下しました。また、分配金利回りは5.15%にまで上昇しています。J-REIT市況が本格的に底入れするためには、金利上昇下にあってもJ-REITの収益性が改善していくとの信頼感を株式市場で醸成し、より幅広い市場参加者からJ-REITに対する関心を引きつけることが望まれます。結局は、ここでも賃貸市場におけるデフレ脱却が焦点となるのです。

2025年の不動産市況

2025年の日本経済を占う上で、海外に起因する不確実性は極めて高いといえます。本稿執筆時点では米国の新政権による貿易政策やエネルギー政策は十分に明らかになっていませんが、今後さまざまな経路を通じて日本経済に影響をもたらす可能性があります。各地での紛争の行方など、地政学的リスクも無視できません。

ただし、これまでの国内経済事情を踏まえれば、2025年の日本経済は力強さに欠きながらも、底堅く展開するものと期待されます。人手不足の解消が困難ななか、家計の雇用・所得環境は改善を続けることでしょう。これまでの企業収益は好調であり、企業の業容拡大意欲も高いまま保たれています。こうしたマクロ要因からは、2025年も賃貸市場の改善が見込みやすい状況が続くものと予想されます。

しかしながら、不動産の賃料の上昇はマクロ要因から自動的に達成できるわけではありません。個別の物件がテナントの需要と合致することが必須の条件です。不動産市場のデフレ脱却は、物件の競争力を高めることを目指す開発事業者やオーナー、さらにはテナントのニーズを的確に捉えて物件を橋渡しする仲介事業者など、不動産市場に介在するさまざまな主体による不斷の努力が結実することによってのみ達成されます。これまで、不動産市場は社会の要請に応えられてきたのでしょうか。2025年は、まさにその真価が問われる1年となります。

重要土地等調査法がよいよ稼働！ 同法における宅建業者の役割とは

国際情勢の緊迫により、わが国でも国境離島や防衛関係施設周辺等における土地の所有・利用をめぐり、安全保障上の問題が懸念されています。そのような状況のなかで、重要施設周辺および国境離島等における土地等の利用状況の調査および利用の規制等に関する法律（重要土地等調査法）が、令和3年6月に成立し、公布されました。令和4年9月に全面施行されています。

同法は、土地の所有・利用関係を通じて国の安全保障を図るための法律ですから、宅地建物取引業者は、同法の適正な運用に協力すべき立場にあります。本稿では、重要土地等調査法の概要を確かめるとともに、宅地建物取引業者の役割を解説します。



執筆

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋

重要土地等調査法の概要

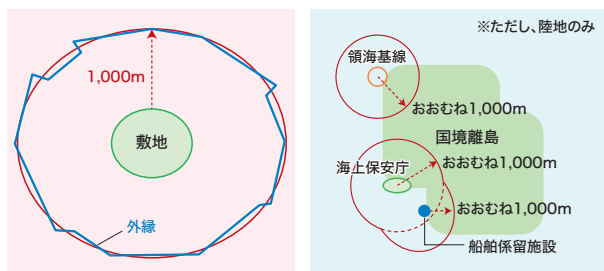
重要土地等調査法では、注視区域と特別注視区域が指定されます。

1. 注視区域の指定と区域内の調査

注視区域は、重要施設（防衛関係施設等）の周囲おおむね1,000mの区域内および国境離島等の区域内で、その区域内にある土地等（土地および建物）が機能阻害行為の用に供されることを特に防止する必要があるものとして指定される区域です（重要土地等調査法5条1項）（図表①）。

注視区域の区域内では、土地等を利用して機能阻害行為が行われることを防止するため、土地等の利用状況の調査がなされます（同法6条）。

図表①：注視区域指定のイメージ



出所：内閣府作成資料より抜粋・編集

2. 特別注視区域内における届出

特別注視区域は、注視区域のうち、重要施設や国境離島等の機能が特に重要、またはその機能を阻害することが容易で、ほかの重要施設や国境離島等によるその機能の代替が困難である場合に指定される区域です（同法12条1項）。

特別注視区域内にある面積（建物では床面積）200㎡以上の土地等に関する所有権またはその取得を目的とする権利の移転設定をする契約を締結する場合には、当事者は、あらかじめ、内閣総理大臣に所定の届け出をしなければなりません（同法13条1項・規則4条）（図表②）。

図表②：注視区域・特別注視区域内に対して国が行うこと

- ① 区域内の土地等の利用状況の調査
- ② 機能阻害行為に対する勧告・命令
- ③ 国による土地等の買取り（必要がある場合）

※特別注視区域のみ

- ④ 面積規模が200㎡以上の土地等の所有権移転等に際しての国への届け出を義務付け

出所：内閣府作成資料より抜粋・編集

3. 土地等の不適切な利用の規制

注視区域内にある土地等の利用者が土地等を重要施設の施設機能または国境離島等の離島機能を阻害する行為の用に供し、または供する明らかなおそれがあるときは、内閣総理大臣は、土地等の利用者に対し、土地等を

その行為の用に供しないこと、その他必要な措置をとるべき旨を勧告することができます。勧告を受けた者が、正当な理由がなく、当該勧告に係る措置をとらなかったときは、その者に対し、措置をとるべきことを命ずることができます(同法9条1項・2項)。命令に違反したときは、違反行為をした者は、2年以下の懲役もしくは200万円以下の罰金に処され、またはこれらが併科されます(同法25条)。

4. 注視区域および特別注視区域の指定の状況

令和6年8月末現在、全国583区域が注視区域および特別注視区域に指定する告示がなされています。

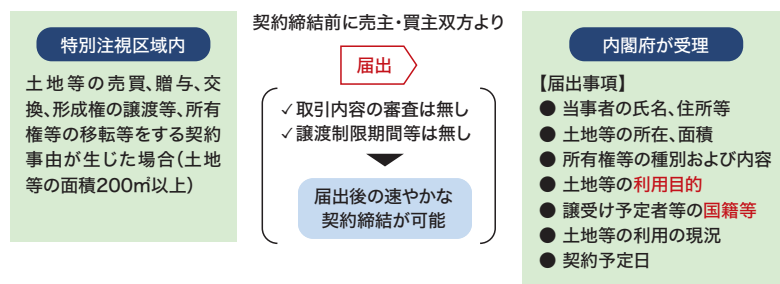
重要土地等調査法における 宅建業者の役割

宅地建物取引業者には、重要土地等調査法の適正な運用のために、①重要事項説明を行う役割、および②特別注視区域内の土地等に関する所有権等の移転等の届出が適切に行われるように、土地等の所有者等に協力を求める役割があります。

1. 重要事項説明

宅建業法上、取引の対象が特別注視区域内にあつて、届出義務があること(同法13条1項・規則4条)(図表③)は、法令に基づく制限として説明事項になります(宅建業法35条1項2号、同法施行令3条1項63号)。宅建業者

図表③：重要土地等調査法の届出制度(概要)



出所：内閣府作成のチラシ(重要土地等調査法の届出制度にかかるキャラバンの実施について)より抜粋・編集

は、売買および交換においては、特別注視区域内にあることを説明しなければなりません。なお特別注視区域内の土地等の取引であっても、賃貸借では、宅建業者が説明すべき重要事項には含まれません(同法施行令3条2項・3項において、同条1項63号が除外されている)。

2. 届出が適切に行われるように土地等所有者等に協力を求める役割

宅建業者が土地等の取引を仲介する際には、自らは重要土地等の取引についての届出義務を負うものではありません。しかし注視区域の区域内で土地等の利用状況の調査がなされることや、特別注視区域内の土地等の取引に届出が必要であることは、一般の人々にはほとんど知られていません。宅建業者は、取引対象が特別注視区域にあることに加え、より一般的に、土地取引を通じて重要土地等調査法の仕組みと国民の義務についての周知徹底に協力することが求められます。

column

内閣府の「キャラバン」が全日神奈川県本部・東京都本部へ

宅地建物取引業者は、宅地建物の適正な取引を通じて社会に貢献する使命があります。国の安全保障を図る土地の利用関係に関するルールについては、土地の所有者や利用者に周知徹底し、国の安全保障に協力しなければなりません。もっとも、重要土地等調査法は、制定されたばかりの法律であり、しかもこれまで私たちが知っているルールとは、性格が異なっています。

そこで内閣府は、「重要土地等調査法」の不動産業界への周知を図るため、2024年11月・12月に当会の神奈川県本部・東京都本部などを訪問。同法の規定のうち、特に宅建事業者の業務に関わる部分について説明し、意見交換などを行いました。

キャラバン第1弾となった全日神奈川県本部の説明会では、内閣府から岸川仁和大臣官房審議官(重要土地担当)をはじめ

め、同法の運用に携わる担当者が複数出席。当会からは佐々木富見夫本部長ら役員が参集したほか、多くの会員がオンライン配信を通じて参加しました。同キャラバンは、不動産業界団体の所属会員に向け、指定区域の多い都道府県を中心に、今後も継続的に実施される予定です。



左：岸川仁和大臣官房審議官
右：佐々木富見夫神奈川県本部長



東京都本部での説明会の様子

n e w s

explain

大阪・関西万博の歩き方②

大阪ヘルスケアパビリオン 「リボーン体験」編

ひとり暮らしがますます増える2050年の都市。私たちのまちや暮らしはどうなっているのでしょうか。全日本不動産協会が考えるのは、ご近所同士や地域の仲間が助け合う「共助」の仕組みで成り立つ社会です。

大阪・関西万博の大阪ヘルスケアパビリオンでは、当会が「ミライの都市」エリアにブースを設置し、「ひとり暮らし」から「みんな暮らし」となった25年後のまちの暮らしを、ミライの宅建士 ミラビーがご案内します。



画像提供：(公社)大阪パビリオン ©高田明美

左／バーチャル大阪パビリオンのメインステージ。大画面に映っているのは「大阪ヘルスケアパビリオン」。

右／ミライの宅建士 ミラビー(MiRabby)。「魔法の天使クリーミーマミ」や「うる星やつら」をデザインした高田明美氏が作画を手掛けた。

ミライのじぶんと「ミライの都市」へ！ 大阪ヘルスケアパビリオン

開幕まで1カ月を切った2025年日本国際博覧会(大阪・関西万博)。当会は大阪ヘルスケアパビリオン「ミライの都市」エリアに出展参加し、「REBORN(再生)」をテーマ

に、リアルとバーチャルの両面から夢あふれるプログラムを展開します。

夢洲駅を降り、東ゲートを入れて右へ進むと、巨大な鳥の巣のような「大阪ヘルスケアパビリオン」が現れます。エントランスに一歩足を踏み入れると、目の前に広がるのは光が降りそそぐ幻想的な空間。メインとなる展示は、当会も参加している「リボーン体験」です(予約制)。

「リボーン体験」ルートでは、まずカラダ測定ポッドで身体をスキャンし、心血管や筋骨格、髪、肌など7つの項目の健康データを測定します。そこからさまざまなミライの体験が始まります。体験エリアは大きく分けて3つ。

1つめの「ミライのじぶん」エリアでは、現代の自分の健康データから生まれた25年後の自分(アバター)と出会います。2つめの「ミライのヘルスケア」エリアでは、ミライの自分(アバター)とともに、栄養・細胞・繊維など多角的な観点から展開される進化した美容や医療などを体験します。そして3つめは、当会の展示ブースがある「ミライの都市」エリア。2050年頃を想定したミライの都市を体験できます。

子どもたちを魅了する 「みんな暮らしの街」とは？

当会の展示ブースは、ミライの都市エリアに入ってすぐの1番ブースに位置します。コンセプトは「医・食・住で未来の健康な都市生活 ～子どもたちを魅了するwell-beingなミライの共助のスマイ～」。単身高齢者世帯の割合が20%となる2050年の都市で、人々が助け合いながら地域のコミュニティをつくり、「ひとり暮らし」から「みんな暮らし」となったミライの都市生活を提示します。

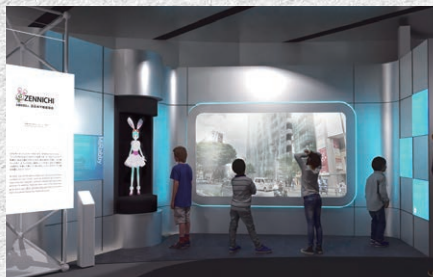
そんな「みんな暮らしの街」を構想したのは、若い建築家やデザイナー、そして学生たちです。万博開催に先駆けて全国から募集した「未来の共助の住まい」のアイデアを、映画



会場配置図／提供：2025年日本国際博覧会協会



提供：(公社)大阪パビリオン



提供：(公社)大阪パビリオン

左：大阪ヘルスケアパビリオン外観。会場内に70余り建設されたパビリオンのなかでもひと際目を引く意匠である。当会を含む36のブースが展示されている。／中央：全日出展ブース(イメージ)／右：「バーチャル大阪パビリオン」ワールド。
憩いの場や迷路などの交流空間のほか、協賛企業のアイデアや技術を紹介する展示空間などさまざまなコンテンツが用意されている。

『シン・ゴジラ』などを手掛けた樋口真嗣監督をはじめとする9人の審査員が厳選。入賞した13作品を基に映像コンテンツを制作しました。

内容は見てのお楽しみですが、たとえばSNSと身体的・空間的につながるスマイや、人・エネルギー・お金が循環する次世代型集落、人の関わりも再構築する地下都市構想など、先進的でスタイリッシュだけでなく、人のつながりや持続可能性まで熟慮された、ユニークな都市空間が壮大なスケールで描かれています。

審査員の講評では、「巨大な構造物が潮位によって上下するという近未来の世界を描いたもので、映像化したくなる」「宇宙に行くか地球に残るかという切羽詰まった提案で、映画の『猿の惑星』を思い出す内容だ」などさまざまな声が聞かれました。

2050年で活躍中！ ミライの宅建士「ミラビー」

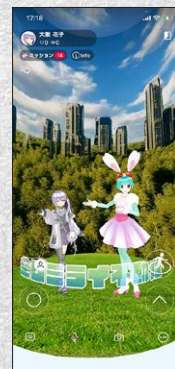
そして、ミライの都市を案内するのが「ミラビー」です。子どもたちの素朴な疑問に耳を傾け、スマイのことをなんでも教えてくれるマスコットキャラクター。しかしその正体は、2050年の都市でなくてはならない存在として活躍中のプロ宅建士。というのも、現代よりもコミュニティが成熟し、市民が助け合いながら「みんな暮らし」のまちづくりを進めて

いる2050年では、宅建士はなお一層の社会的信用と信頼が寄せられる存在になっています。そのためミラビーは、まちやその仕組みを熟知した専門家として、まちづくりを支える重要な役割を担っているのです。

2050年は、現代の子どもたちが主人公となってまちづくりを進めているころ。いま「こんなまちに暮らしたい」と思えるようなミライの都市に触れることで、大人になったとき、積極的に共助のまちづくりに参加したくなる——。ミラビーは、そんな「リボン体験」を歩き出す子どもたちの背中をそっと見守ります。そして2050年の子どもたちは、さらにその先のミライの都市を思い描いていくのでしょう。

かくしてミライの宅建士ミラビーは、今日も愛車の「宙飛ぶクルマ」を駆って、かつて子どもだった私たちの意思と夢を受け継ぎ、未来の都市でまちづくりに奔走しているのです。

万博開幕に先行して開館した「バーチャル大阪パビリオン」では、万博の世界観がスマートフォンでいつでもどこでも無料で体感できます。先述の映像コンテンツも公開中。ぜひアクセスし、SNSで発信してください。



バーチャル大阪パビリオン・全日ブース内のフォトスポット。自分のアバター(左)がミラビー(右)と記念撮影できる。

「大阪ヘルスケアパビリオンNest for Reborn」基本情報

- 場所：2025年日本国際博覧会(略称 大阪・関西万博)
- 展示ブース数：36
- テーマ：REBORN(リボン)
～人は生まれ変わる 新たな一歩を踏み出す～

全日出展ブース基本情報(大阪ヘルスケアパビリオン内)

- 場所：「ミライの都市」エリア
- 展示タイトル：みんな暮らしの街

■大阪ヘルスケアパビリオン公式サイト

<https://2025osaka-pavilion.jp/>

■「リボン体験」の予約

※パビリオン内には予約不要のエリアもあります。

ただし、混雑状況によっては入場が制限される場合があります。

<https://www.expo2025.or.jp/tickets-index/information/>

■バーチャル大阪パビリオン(REALITY)

(期間：1月15日～10月13日)

<https://2025osaka-pavilion.jp/virtual-pavilion/>





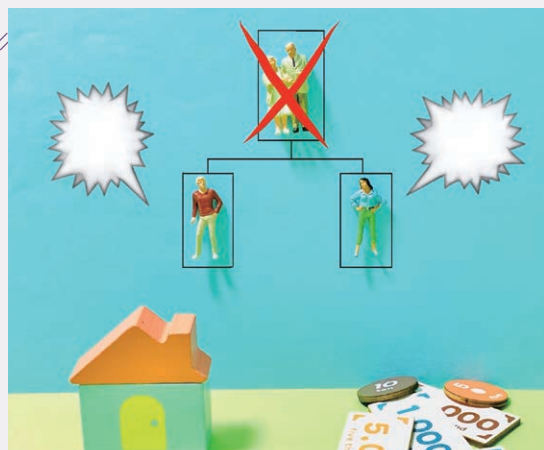
法律 相談

Vol.107

売却の媒介の依頼が 遺言の撤回になるか

Q uestion

おじのAは、甲土地を私に遺贈するという遺言をして亡くなりました。ところが、Aはこの遺言をした後、宅建業者に甲土地の売却を依頼し、媒介契約を締結していました。しかし、売却はなされていません。Aの相続人Xは、売却のための媒介契約の締結によって、遺言が撤回されたことになるかと主張しています。遺言は撤回されたことになるのでしょうか。



A nswer

媒介契約を締結しただけでは、遺言は撤回されたことにはなりません。売買契約が成立していれば、遺言と抵触する行為が行われたものとして、甲土地を遺贈するという遺言は効力を失いますが、媒介契約を締結しただけでは、遺言と抵触する行為にはなりませんから、遺言は撤回されておらず、有効です。

遺言の撤回

相続財産は、被相続人の意思にしたがって取り扱う必要があります。そこで、被相続人(遺言者)の意思を実現するために、遺言の制度が設けられています。

もっとも、遺言が効力を生じるのは相続発生時です。いったん有効に遺言が成立しても、時間の経過のなかで遺言者の意思が変わることも想定されます。そこで、遺言によって遺言者の最終意思を重視するために、民法上「遺言者は、いつでも、遺言の方式に従って、その遺言の全部または一部を撤回することができる」と定められています(民法1022条)。

加えて、明示的に遺言を撤回した場合だけではなく、前の遺言と抵触す

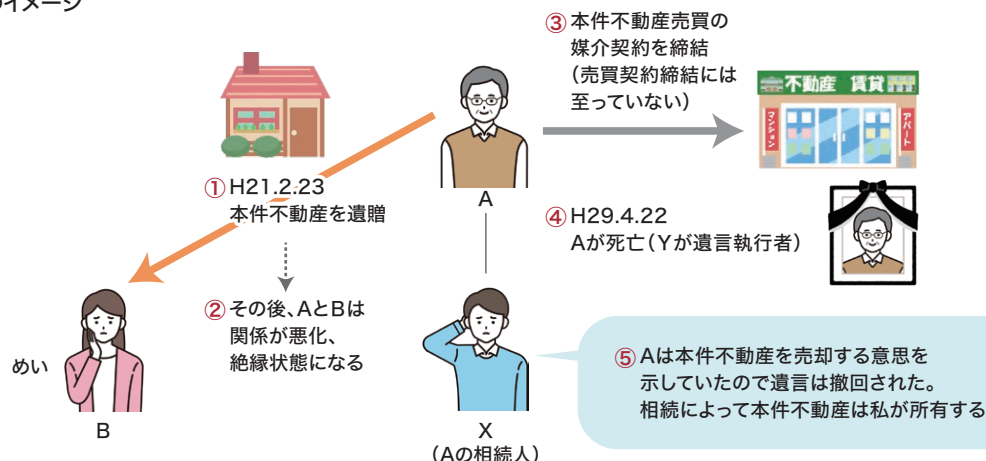
る遺言を後に行った場合についても、「その抵触する部分については、後の遺言で前の遺言を撤回したものとみなす」(民法1023条1項)とされ、さらに「前項の規定は、遺言が遺言後の生前処分その他の法律行為と抵触する場合について準用する」(同条2項)として、遺言と抵触する処分もまた、遺言の撤回とみなされています。

東京地判 平成30.12.10
判タ1474号243頁

1. 事案の概要

(1) Aは、平成21年2月23日、めいのBを受贈者として、A所有の土地および建物(本件不動産)について、受贈者に遺贈する旨の自筆証書遺言(本件遺言)を作成した。XはAの子であるが、受贈者とされていない。

図表: 事案のイメージ



(2) 本件遺言當時は、BはAの生活の面倒をみるなどAとBは良好な関係であったが、その後AとBの関係が悪化し、親族としての関係を絶つまでに至った。そのため、Aは、本件不動産の売却を考え、宅建業者との間で専任媒介契約を繰り返し締結していた。もっとも売買契約は締結されなかった。

(3) Aは、平成29年4月22日に死亡した。XがAの唯一の相続人である。Yが平成29年9月21日、家庭裁判所により本件遺言の遺言執行者に選任された。

(4) Xは、Aの生前にAとBの関係が悪化しており、Aは本件不動産を売却するため、不動産業者との間で専任媒介契約を繰り返し締結し、本件不動産を売却する意思を示していたものであって、民法1023条2項により遺言は撤回されているから、Xは相続により同本件不動産を取得しているなどとして、Yに対し、Xが相続によって本件不動産を所有することの確認を求め、訴えを提起した。

(5) 裁判所は、遺言が撤回されたという主張を認めず、Xの請求を棄却

した。

2. 裁判所の判断

判決では、まず民法1023条2項について、『遺言者がした生前処分その他の法律行為に表示された遺言者の最終意思を重んずるにあることから、同項にいう「抵触」とは、単に、後の生前処分その他の法律行為を実現しようとするときには前の遺言の執行が客観的に不能となるような場合のみとどまらず、諸般の事情より観察して後の生前処分その他の法律行為が前の遺言と両立せしめない趣旨のもとにされたことが明らかである場合をも包含する』という理解を示しました。

そのうえで、Aが本件不動産につき、媒介契約を締結している点について、『確かに、本件媒介契約締結等の結果、相手方たる不動産会社において、本件不動産の買主を発見、媒介し、Aと同買主との間で本件不動産を買主に売却する旨の売買契約が締結された場合には、売買契約により本件不動産の所有権が同買主に移転されることになるため、かかる売買契約の締結は本件遺言に抵触することとなる。

しかしながら、本件媒介契約締結は、必ずしも売買契約の成約をもたら

すものではなく、成約に至る前に媒介契約の有効期間が経過することも当然にあり得るものである。

そして、成約に至る前に媒介契約の有効期間が経過した場合には、Bに本件不動産を遺贈する旨の本件遺言の執行が客観的に不能となるものではないから、ほかに、本件各媒介契約締結等と相まって、これらが、Bに本件不動産を遺贈する旨の本件遺言と両立せしめない趣旨のもとにされたことが明らかとなるような事情の認められない限り、本件媒介契約締結等が本件遺言と抵触するということとはできない』のであって、本件遺言が撤回されたものとみなすことはできないと判断しました。

author

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋



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



賃貸相談

Vol.60

賃貸借契約に未記載の合意があることの主張の有効性



Q

uestion

当社は、貸ビルの一室を飲食用店舗として賃貸するにあたり、「臭気を発生するものは禁止」という特約付きで賃貸するよう、元付け仲介業者にリーシングを依頼しました。結果として、賃貸借契約書にはその旨の記載がなかったのですが、仲介業者を信頼して、臭気発生禁止を記載するよう仲介業者に指示したうえで、居酒屋との賃貸借契約書に記名押印しました。

契約後、テナントが臭気発生防止対策をしないので防止設備の設置を求めたところ、テナントは、当社との賃貸借を解除するとともに、当社が使用収益させる義務を怠ったとして、保証金や賃料の返還と、開業準備費用や今後の逸失利益を賠償せよと訴えてきました。

本件賃貸借契約は錯誤により無効だと主張したいと思いますが、認められるでしょうか。

A

nswer

まず、臭気発生禁止の特約が成立していたかについては、賃借人に伝わっているとの証拠がないこと、賃貸人自身が臭気発生禁止特約の記載がないことを認識しながら、賃貸借契約に記名押印していることからすると、臭気発生禁止特約が成立したとは認められないことになります。賃貸人が、臭気発生禁止特約のない契約書に記名押印するということは、契約書に記載の内容がそのまま契約内容となることの蓋然性が高いことは予測できる範囲であるため、賃貸借契約書に記名押印する前に、臭気発生禁止特約を契約書に追記することを求めている以上は、仮に錯誤があったとしても、賃貸人には重過失が認められ、錯誤の無効主張は無理だと解される場合が多いと思われます。

仲介業者に指示した内容と
賃貸借契約書の記載内容が
異なる場合

賃貸借契約を締結する場合、事前に仲介業者と打ち合わせしていた内容と、出来上がった賃貸借契約書の記載内容が異なっている場合もあり

得ます。契約書に未記載の事項について、賃借人と口頭の合意が成立していると思って、未記載のまま賃貸借契約書に記名押印するとどうなるのかについては、検討しておく必要があります。

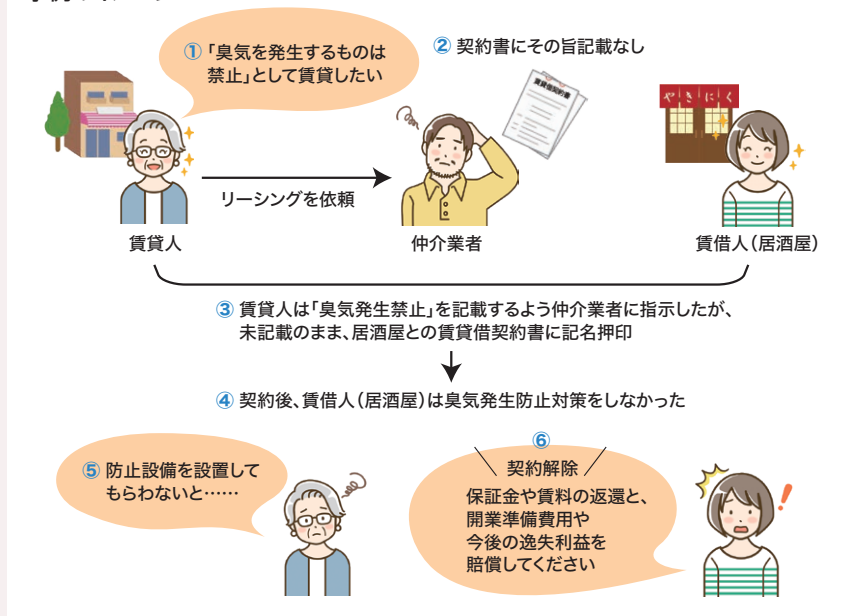
裁判例でも、カラオケ禁止、焼肉等

強い臭気の発生するものは禁止、との条件で媒介を依頼したところ、客付け業者の物件チラシにはその記載はなく、賃貸人が、元付け業者にその旨の特約を合意させるよう求めた上で、カラオケおよび臭気発生禁止の特約のない賃貸借契約書に記名押印したという事案について、特約事項がテナントに伝わったとの証拠がないこと、特約事項の記載がないことを認識しながら調印していることからすると、特約が成立したとはいえないと判示し、特約の成立を主張したいのであれば、契約書に記名押印する前に、特約の追加記載を求めるべきだとしたものがあります(神戸地判平成15年3月28日)。

錯誤の主張の可否について

上記神戸地裁の判決は、賃貸人は、本件特約付きの賃貸借契約を締結するつもりで、同特約の記載のない契約書に記名押印したものと認められるが、契約書に記名押印することにより、当該記載の内容がそのまま契約の内容になる蓋然性が高いことは容易に予測できるし、契約書に記名押印する前に、特約の追加記載を求

事例のイメージ



めるべきであって、このような措置をとることなく、賃貸人が賃貸借契約書に記名押印しているとの事情からすると、賃貸人に錯誤が存するとしても、賃貸人には重過失が存すると認められ、錯誤による無効となるものではない、と判示しています。

賃貸人の損害賠償の範囲

錯誤無効が認められないにもかかわらず、賃貸人が未記載の事項(臭気発生禁止)についてテナントに要

求し、テナントがこれでは営業ができないとして賃貸借契約を解除した場合には、賃貸人の目的物を使用収益させる義務を怠ったことになり、損害賠償責任が認められます。

上記の神戸地判では、①既払いの保証金の返還、②賃料の返還、③開業準備費用については賃貸人の債務不履行と相当因果関係にある損害と認めましたが、営業上の逸失利益については、本件の事実関係では賃貸人が負担すべき損害には含まれないと判示しています。

今回のポイント

- 賃貸借契約締結にあたり、事前に仲介業者と協議した事項が賃貸借契約に盛り込まれていない場合は、未記載の事項については合意が成立していないと判断される可能性が高い。
- 未記載事項は、契約締結前の段階で、当該事項を契約書に追記するように求め、追記の上で記名押印する必要がある。
- 未記載事項が契約内容になっていると思っていたと主張しても、錯誤が認められる可能性は低い。
- 賃貸人が、未記載事項を要求し、賃借人が賃貸借契約を解除した場合、保証金、賃料の返還のほか、開業準備費用も損害として請求されることがある。

author

江口・海谷・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫



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



相続 相談

Vol.47

地積規模の大きな宅地は 相続税を減額できる？

Q

uestion

相続税の評価上、地積規模の大きな宅地は評価額を減額できるでしょうか。

A

nswer

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が、地積規模の大きな宅地には、標準的な宅地に比べて地積に依拠する減価要因があると認められます。このことなどから、相続税・贈与税の財産評価を行うための財産評価基本通達の中に「地積規模の大きな宅地の評価」方法（財産評価基本通達20-2）が定められ、これに基づき評価額を減額することができます。

1. 平成29年までの取扱い （広大地の評価）

平成29年までは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合に、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの（これを「広大地」と呼んでいました）の価額については、道路や公園等のいわゆる「潰れ地」が生じることから、原則として、正面路線価に広大地補正率および地積を乗じて評価することとされてきました（旧評価通達24-4）。

上述の広大地補正率は、個別の土地の形状等とは関係なく、面積に応じて比例的に減額するものであったため、広大地の形状によっては、それを加味して決まる取引価額と相続税評価額が乖離するケースが生じ、また、広大地に該当するか否かの判断に苦慮するなどの問題も生じていました。そのため、平成29年度税制改正の大綱において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、広大地の評価について、従来の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を

明確化する旨が明記され、改正に至りました。

2. 平成30年以降の取扱い （地積規模の大きな宅地の評価）

平成29年度税制改正の大綱を踏まえ、財産評価基本通達上「広大地の評価」が廃止され、新たに「地積規模の大きな宅地の評価」が新設されました（適用要件を地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることにより「定量的（絶対的）」かつ明確化）。

3. 「地積規模の大きな宅地の評価」の概要

イ「地積規模の大きな宅地の評価」の趣旨

「地積規模の大きな宅地の評価」では、新たに「規模格差補正率」が設けられ、「地積規模の大きな宅地」を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠する次の①から③の減価を反映させることとされました。

- ①戸建住宅用地としての分割分譲に伴う潰れ地の負担による減価
- ②戸建住宅用地としての分割分譲に伴う工事・整備費用等の負担による減価
- ③開発分譲業者の事業収益・事業リ

スク等の負担による減価

□「地積規模の大きな宅地の評価」の意義

上記イのとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」は、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であり、かつ、戸建住宅用地として利用されることが標準的である地域に所在する宅地が対象とされました。

したがって、三大都市圏では 500㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域では1,000㎡以上の地積の宅地を「地積規模の大きな宅地」と定義されました(ただし、次の①から④に該当するものを除きます)。その理由は、①から④は、法的規制やその標準的な利用方法に照らし、「地積規模の大きな

な宅地の評価」の趣旨にそぐわないからと説明されています。

- ①市街化調整区域(都市計画法第34条第10号または第11号の規定に基づき、宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く)に所在する宅地
- ②都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地
- ③指定容積率が 400%(東京都の特別区内においては 300%)以上の地域に所在する宅地
- ④倍率地域に所在する評価通達 22-2(大規模工場用地)に定める大規模工場用地

ハ「地積規模の大きな宅地の評価」

の適用対象(路線価地域の場合)

※倍率地域については掲載割愛)

路線価地域においては、「地積規模の大きな宅地」の要件を満たし、かつ、評価通達14-2(地区)に定める地区が、普通商業・併用住宅地区および普通住宅地区に所在するものが適用対象となり、算式は左記[3.ハの算式]のとおりとされました。

二 規模格差補正率の計算方法

規模格差補正率は、左記[3.ニの算式]により計算します。

4.「地積規模の大きな宅地の評価」について争われた事例

国税不服審判所は、令和6年9月、国税不服審判所HPにて「地積規模の大きな宅地の評価」の裁決事例(令和6年3月6日裁決)を公表しました。

本件裁決は、市街化調整区域のうち都市計画法第34条第12号の規定に基づく開発行為の対象となる宅地は、仮に宅地分譲に係る開発行為が可能な区域に所在していたとしても、財産評価基本通達20-2《地積規模の大きな宅地の評価》に定める「地積規模の大きな宅地」の適用対象とはなり得ないため、同通達に準じて評価することはできないとしました。今後、同様なケースの取扱いには、注意が必要と思われる。

(3.ハの算式)

(地積規模の大きな宅地(一方のみが路線に接するもの)の相続税評価額) = (正面路線価) × (奥行価格補正率 × (不整形地補正率などの各種画地補正率) × (規模格差補正率)) × (地積㎡)

(3.ニの算式)

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積(A)}} \times 0.8$$

※小数点以下第2位未満は切り捨て ※算式中のBおよびCについては下表を参照

表: 上記(3.ニの算式)中のBおよびCは、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ次に掲げる表のとおりです。

(1) 三大都市圏に所在する宅地

地 積	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
	B	C
500㎡以上1,000㎡未満	0.95	25
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.90	75
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	225
5,000㎡以上	0.80	475

(2) 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地 積	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
	B	C
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.90	100
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	250
5,000㎡以上	0.80	500

出典: 国税庁HP <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/hyoka/4609.htm>

(計算例) 三大都市圏の普通住宅地で、面積が600㎡、路線価20万円、奥行価格補正率1.00の場合

$$\text{規模格差補正率} = \frac{600\text{㎡} \times 0.95 + 25}{600\text{㎡}} \times 0.8 = 0.793 \Rightarrow 0.79$$

$$\text{宅地の評価額} = 200,000\text{円} \times 1.00 \times 0.79 \times 600\text{㎡} = 9,480\text{万円}$$

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.84

賃料上昇の可否は、稼働率の公式と 空室期間でロジカルに判断する



Q

uestion

ここ最近、当社の周辺でも、アパートやマンションの賃料が上がっている話を耳にします。大家さんからの要望も増えているのですが、賃料を上げてしまって本当に物件が埋まるのかどうか不安で、いまひとつ踏み切れず現状維持で募集をしてしまっています。何か良い判断基準などありますでしょうか。

A

nswer

賃料は需要と供給のバランスで決定します。結論からお伝えすると、稼働率と空室期間によって需要の高さを見極めますが、98%を超えている物件は、ほぼ賃料を上げることができる可能性が高いといえます。

インフレ下の現状維持は 値下げに等しい？

近年、大都市部を中心に賃貸物件の需要が高まっています。その背景にはさまざまな要因がありますが、不動産価格や金利の上昇により、住宅ローンを組みにくくなったこと（または購入意欲の低下）も一因として考えられます。全国的に空室に悩まされている状況からすれば朗報といえますが、賃料を上げることに対しては、慎重になっている方も少なくないのではないでしょうか。長年のデフレマインドがそうさせているのかもしれません。

しかし、インフレが進むなかで賃料だけが現状維持ということは、相対的に「値下げしていることと同じ」です。繁忙期であればまだしも、通常期に賃料を上げるのは難しいと感じるかもしれませんが、本稿では、ある入居率の公式を用いて判断する方法が最も

ロジカルであると考えています。

稼働率の公式と 空室期間の関係

賃貸戸数と空室戸数、および平均空室月数(日数)から稼働率を算出する方法を利用します。

【公式】

●空室率＝

$$\frac{(\text{平均解約戸数} \times \text{平均空室期間})}{(\text{総戸数} \times 12 \text{カ月})}$$

●稼働率＝1－空室率

たとえば、10部屋ある共同住宅で、年間2部屋解約になり、その2部屋が埋まるのにそれぞれ3カ月を要する場合を考えてみましょう。計算式に当てはめると、

空室率＝

$$\frac{(2 \text{戸} \times 3 \text{カ月})}{(10 \text{戸} \times 12 \text{カ月})} = 6/120 = 5\%$$

となります。この場合、空室率が5%で

すから、稼働率は95%となります(図表参照)。

大学や企業の近くなどの特殊事情を除き、ほとんどのエリアでは平均解約率は20～25%程度です。このことから、「平均空室期間」が年間の稼働率と成約賃料を大きく左右する要素となることがわかります。

これを踏まえ、それぞれの空室期間と稼働率の関係を見ていきましょう。

【空室期間と稼働率の関係】

- 空室期間1カ月:稼働率98.3%
- 空室期間2カ月:稼働率96.7%
- 空室期間3カ月:稼働率95.0%
- 空室期間4カ月:稼働率93.3%
- 空室期間5カ月:稼働率91.7%
- 空室期間6カ月:稼働率90.0%

実際の募集期間はさておき、1カ月の空室期間には退去後の室内クリーニングや原状回復工事が存在しています。入居期間や退去時期にもよりますが、おおよそ上記の作業にかかる期間は10日～20日程度でしょう(繁忙期や特殊な清掃・工事などがある部屋を除く)。

そう考えると、1カ月の空室期間ということは、その内平均15日の工事期間が生じるため、実際は残り15日程度しか空室になっていないことになり

ます。さらにその15日間においても、実際に内見してから入居審査と契約の過程を経ることになるため、真の空室日数は正味1週間程度となるはず。2カ月の空室期間においては、真の空室日数は45日程度となります。

空室期間と市場状況

上記をまとめると、1カ月の空室期間は、正味1週間で入居が決まるとい

図表:10部屋の共同住宅における「年間稼働率95%」のイメージ

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
101					空	空	空					
102												
103	空	空	空									
104												
105												
201												
202												
203												
204												
205												

う状況です。1週間で入居が決まる部屋というのは、下記のいずれかに当てはまります。

- 1.供給よりも需要が明らかに強い市場である
- 2.付加価値が高い、または割安な賃料の物件
- 3.差別化された競争優位性が高い物件である

これらの状況を考慮すると、稼働率98.3%(空室期間1カ月)の物件は、これまでの成約賃料よりも募集賃料を上げることができます。言い換えれば、現状の賃料ではいくら満室であったとしても、現在の市況では「安すぎる賃料」で契約が決まっている可能性が高いといえます。

また、稼働率96.7%(空室期間2カ月)の物件は、1～1.5カ月程度の適切な期間で入居が決まっているため、適正な賃料であるか、場所によってはやや上げられる可能性も十分にあり

ます。稼働率95.0%(空室期間3カ月)の物件については、2～2.5カ月程度で入居が決まっているため、ほぼ適正な賃料であるか、場所によっては高い賃料設定にしすぎている可能性があります。この場合は市況を慎重に見極めるべきでしょう。

稼働率から賃料改定を判断する

このように、稼働率と空室期間の関係から、賃料改定の可否をある程度客観的に判断することが可能です。特に、稼働率が98%に近い場合は、現在の賃料が市場価格を下回っている可能性が高いため、賃料の値上げを検討する余地があるといえるでしょう。

ただし、賃料改定は市場動向、周辺の競合物件の状況、物件の築年数や設備など、さまざまな要因を総合的に考慮して判断する必要があります。稼働率の公式はあくまで一つの指標として捉え、多角的な視点から賃料戦略を検討していくことが重要です。

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.40

フリーランス新法の概要(後編)

Q

uestion

弊社(建設業)では、複数のフリーランス(個人事業者)に業務の一部を委託しています。昨年11月のフリーランス法の施行により、対応すべき事項があればご教示ください。

A

answer

フリーランスに業務を委託する場合、業務の内容、報酬の額、支払期日など、指定された取引条件(8項目)について、書面等で明示する必要があります。また、委託期間が一定期間以上である場合、受領拒否、報酬減額などの7項目が禁止されるほか、育児介護と業務両立への配慮、中途解除等の事前予告・理由開示が義務化されます。

前編では、新法創設の背景や対象となる事業者、取引について解説しました。後編では、義務項目・禁止事項の具体的な内容、労働者性の判断基準、違反行為への対応などを解説します。

義務項目と禁止事項

本法で適用される義務項目と禁止事項は図表1のとおりとなりますが、業務委託期間が1カ月以上の場合

(3)禁止行為が追加され、委託期間が6カ月以上の場合(5)育児介護両立支援と(7)契約解除予告が追加されます。(1)の取引条件の書面明示義務は、フリーランス同士の取引の場合も対象となります(図表2)。

図表1：フリーランス法で適用される義務項目と禁止事項

義務項目・禁止行為	具体的な内容
(1) 書面等による取引条件の明示	業務委託をした場合、書面等(発注書、契約書、電子メール、SNS、チャット等)により、直ちに次の取引条件を明示すること(口頭での伝達は不可) ①発注者と受託者の名称、②業務委託をした日、③業務の内容、④給付を受領/役務提供を受ける日、⑤給付を受領/役務提供を受ける場所、⑥(検査を行う場合)検査完了日、⑦報酬の額および支払期日、⑧(現金以外の方法で支払う場合)報酬の支払方法に関すること
(2) 報酬支払期日の設定・期日内の支払い	発注した物品等を受け取った日から数えて60日以内のできる限り早い日に報酬支払期日を設定し、期日内に報酬を支払うこと
(3) 禁止行為	フリーランスに対し、1カ月以上の業務委託をした場合、次の7つの行為をしてはならないこと ①受領拒否、②報酬の減額、③返品、④買いたたき、⑤購入・利用強制、⑥不当な経済上の利益の提供要請、⑦不当な給付内容の変更・やり直し
(4) 募集情報の的確表示	広告などにフリーランスの募集に関する情報を掲載する際に、虚偽の表示や誤解を与える表示をしてはならないこと。また内容を正確かつ最新のものに保たなければならないこと
(5) 育児介護等と業務の両立に対する配慮	6カ月以上の業務委託について、フリーランスが育児や介護などと業務を両立できるよう、フリーランスの申出に応じて必要な配慮をしなければならないこと
(6) ハラスメント対策に係る体制整備	フリーランスに対するハラスメント行為に関する相談対応のための体制整備などの措置を講じること
(7) 中途解除等の事前予告・理由開示	6カ月以上の業務委託を中途解除したり、更新しないこととしたりする場合は、原則として30日前までに予告しなければならないこと。また、予告の日から解除日までにフリーランスから理由の開示の請求があった場合には理由の開示を行わなければならないこと

労働者性の判断基準

フリーランスとして働く方のなかには、実態として労働者に該当する働き方をしているにもかかわらず、形式上個人事業主として扱われ、労働基準関係法令に基づく保護が受けられていないといった問題が指摘されています。

まず、労働者該当性に関する明確な判断基準はありませんが、図表3のチェックリストにあるような使用従属性（指揮命令関係、報酬の労務対償性）により、総合的に判断されます。

違法行為への対応

本法に違反する事実がある場合、

フリーランスは、行政機関（公正取引委員会、中小企業庁、厚生労働省）に対し申出をすることができ、行政機関は申出の内容に応じて、「指導・助言、勧告、命令・公表」を行うことができます。命令違反には50万円以下の罰金の規定があります。

なお、発注事業者は、フリーランスが行政機関の窓口で申出をしたことを理由に、契約解除や今後の取引を行わないようにするといった不利益な取扱いをしてはなりません（図表4）。

おわりに

形式的に業務委託契約を締結していても、実質的に労働者と判断される場合には、労働基準関係法令が適用され本法は適用されませんので、労働者性の判断について慎重に行う必要があります。義務項目の(1)取引条件書面明示、(5)育児介護両立支援、(6)ハラスメント対策、(7)契約解除予告は、労働基準関係法令において使用者に課している項目・役割と共通するものであり、個人のフリーランスが労働者に近いかたちで保護の対象となっていることがうかがえます。

図表2：書面明示義務項目と禁止行為

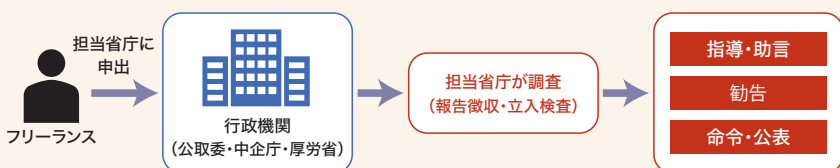
発注事業者の種類	義務項目・禁止行為
業務委託事業者（従業員を使用しない事業者、フリーランス含む）	(1)
特定業務委託事業者（従業員を使用している事業者）	(1) (2) (4) (6)
特定業務委託事業者が、一定期間以上、業務を委託する場合	(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7)

図表3：チェックリスト（労働者性の判断基準）

〈チェックポイント 1〉 依頼に対する諾否	
委託事業者から仕事を頼まれたら、断る自由はありますか	A 自分に断る自由がある B 自分に断る自由はない
〈チェックポイント 2〉 指揮監督	
日々の仕事の内容や方法はどのように決めていますか	A 毎日の仕事量や配分、進め方は、基本的に自分の裁量で決定する B 毎日、委託事業者から仕事量や配分、進め方の具体的な指示を受けて働く
〈チェックポイント 3〉 拘束性	
委託事業者から仕事の就業場所や就業時間（始業・終業時刻）を決められていますか	A 基本的には自分で決められる B 委託事業者から具体的に決められている
〈チェックポイント 4〉 代替性	
あなたの都合が悪くなった場合、頼まれた仕事を代わりの人に行わせることはできますか	A 代役を立てることも認められている B 代役を立てることは認められていない
〈チェックポイント 5〉 報酬の労務対償性	
報酬はどのように決められていますか	A 受注した仕事の出来高見合い B 日や時間あたりいくらで決まっている
〈チェックポイント 6〉 資機材等の負担	
仕事で使う材料または機械・器具等は誰が用意していますか	A 自分で用意している B 委託事業者が用意している
〈チェックポイント 7〉 報酬の額	
同種の仕事に従事する正規従業員と比較した場合、報酬の額はどうか	A 正規従業員よりも高額である B 正規従業員と同程度か、経費負担を引くと同程度よりも低くなる
〈チェックポイント 8〉 専属性	
他の仕事に従事することは可能ですか	A 自由に他の委託事業者の仕事に従事できる B 実質的に他の委託事業者の仕事に制限され、特定の委託事業者の仕事だけに長期にわたって従事している

※ Aに該当する場合：労働者性を否定する（フリーランス性を肯定する）方向に働く事情となります。
Bに該当する場合：労働者性を肯定する（フリーランス性を否定する）方向に働く事情となります。

図表4：違反行為の申出を行った場合の流れ



出典：「ここから始まるフリーランス・事業者間取引適正化等法」より抜粋

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。

法令上の制限

～国土利用計画法②～

本試験では、事後届出制に関する知識から主に出题されるので、過去問を学習すれば、事後届出制についてはマスターできます。これに対し、事前届出制や許可制に関する出題は少ないので、過去問学習ではカバーできません。そこで、今回は、本試験で出題されてあわてないようにするため、事前届出制と許可制のポイントを押さえておくことにします。

※「事後届出制」については、2月号p22.23の解説をご覧ください。

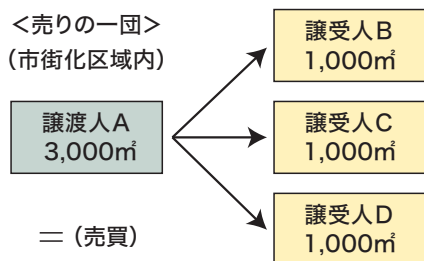
1 注視区域(事前届出制)

(1) 注視区域の指定

都道府県知事は、地価の上昇が進み、または進むおそれがある区域について、注視区域を定めることができます。

(2) 注視区域については、事後届出との違いを押さえるのがポイントです。事後届出と異なるのは次の点です。

- ①売りの一団の取引が、事後届出制においては届出の対象外でしたが、事前届出制においては届出の対象となります。
- ②事後届出制では土地の権利の取得者が単独で届出をしますが、事前届出制では契約の両当事者が連名で行います。
- ③届出は、契約締結前に行わなければなりません。
- ④届出をした後、その日から6週間は、その届出に係る売買等の契約を締結することはできません。ただし、勧告または勧告しない旨の通知を受けた場合は、6週間以内であっても契約を締結できますし、6週間経過してもなんらの通知もない場合も契約可能となります。
- ⑤事後届出制では利用目的変更の勧告しかできませんでしたが、事前届出制では契約中止や予定対価減額の勧告もできます。
- ⑥届出をした後、予定対価の額を増額し、または土地の利用目的を変更した場合、あらためて届出をしなければなりません。ただし、予定対価の額を減額する場合は、あらためての届出を必要としません。



Aが所有する3,000㎡の土地を3分割して売却する場合、分割後の面積は届出対象面積ではありませんが、分割前の面積が届出対象面積に達している以上、事前届出が必要となります。

2 監視区域(事前届出制)

注視区域よりさらに地価高騰が進んでいる地域において、届出対象面積を引き上げて、より有効な地価対策を行うことができるようにしたのが監視区域です。

監視区域における届出手続は、注視区域とほぼ同じですが、届出対象面積は、注視区域より厳しい数値が都道府県の規則で決められます。

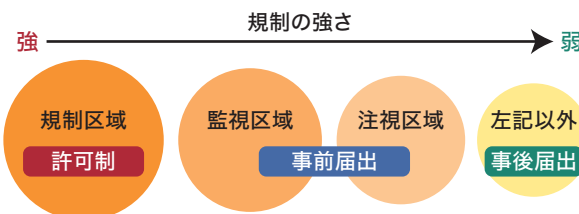
③ 規制区域(許可制)

(1) 規制区域

地価高騰が非常に激しい場合は、届出制より厳しい規制が必要になる場合があります。そこで、都道府県知事は、規制区域を指定して、その規制区域内における土地取引については、その面積の大小を問わず、原則として、都道府県知事の許可を受けなければならないとすることができます。

(2) 届出制との違い

- ①届出制では無届けの契約も有効でしたが、規制区域において許可を受けずに行われた契約は無効となります。
- ②届出制における無届け取引の罰則は6カ月以下の懲役または100万円以下の罰金ですが、許可制における無許可取引の罰則は3年以下の懲役または200万円以下の罰金です。
- ③届出制においては、知事の勧告に基づいて利用目的の変更等をした場合、必要があると認めるときは、当該土地に関する権利の処分についてのあっせん等の措置を講ずる努力義務が知事に課せられているだけでしたが、許可制においては、知事が不許可処分をした場合、土地の所有者は、知事に当該土地の買取りを請求することができ、請求があったときは、知事は買い取らなければなりません。



問題を解いてみよう！

- Q1** 監視区域に指定された市街化区域内に所在する土地2,500㎡について売買契約を締結しようとする当事者は、契約締結の少なくとも6週間前までに事前届出を行わなければならない。(R6・問22)
- Q2** 事前届出又は事後届出が必要な土地について、売買契約を締結したにもかかわらず所定の期間内に当該届出をしなかった者は都道府県知事からの勧告を受けることがあるが、罰則の適用を受けることはない。(R6・問22)

こう考えよう！ 解答と解説

Answer 1



【解説】

監視区域において届出が必要な土地の面積は、「市街化区域2,000㎡以上」より厳しい数値となるので、2,500㎡であれば届出が必要となります。事前届出制の場合、届出後6週間は契約できないとされているので、届出は契約予定の6週間前までにする必要があります。

Answer 2



【解説】

勧告は届出に対応して行われるものなので、届出をしなかった者に対して勧告が行われることはありませんが、無届契約に対しては罰則の適用があります。

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.32

埋設物に関する買主の担保請求 において、売主負担でない費用が 請求されるトラブル

契約不適合に該当する埋設物の除去費用等の担保請求に関し、買主が工事業者の不適切な請求を言われるまま支払い、売主に請求する事案が見られます。売主・仲介業者に、買主より埋設物存在の連絡があった場合には、「現地で存在確認をする。マニフェストを受領し内容確認をする」等の対応をしておくことが推奨されます。

トラブル事例から考えよう

〈事例1〉建設業者の埋設物搬出写真について証拠能力が否定された

【東京地判 令1・9・26】

取引

- 売買物件**: 土地、**代金**: 4,250万円、**買主**: 賃貸マンション建築目的の法人、**売主**: 不動産業者
- 特約事項**: ①売主の担保責任負担期間2年、②本件土地の地中約2m以下の箇所に杭が残存する

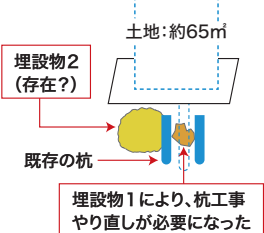
トラブル

- 買主の建物建築工事において、杭工事中にコンクリートのガラ等の「埋設物1」が見つかった。また、その3週間後、根伐(ねぎり)工事中においてコンクリート片である「埋設物2」が見つかり、買主依頼の建設業者が撤去処分したとして、買主はそれらの撤去費用や工期遅延費用の支払いを売主に求めた。
- 撤去費用負担の話合いにおいて、買主の建設業者は、写真と見積書を示して「写真とマニフェストの確認により、埋設物2の撤去に10 tトラック30台※1を使用した。各撤去費用の合計は572万円余」と主張した。

※1 その後、建設業者は、「7tトラック30台」と主張を変えた。

- 売主が各埋設物に係るマニフェスト等の提示を求めたところ、買主は建設業者より、「ガラ等28tの処分に関するマニフェスト、埋設物2の処分委託先の請求書237万円余、埋設されていたコンクリートガラ等の一部はリサイクルに供した旨の付箋」を受け取り、売主に送付した。売主は「コンクリートガラ等のリサイクルの説明は、従前の説明と違うので受け入れられない」として、買主に再度マニフェスト等の提示を求めたが、その提示はされなかった。
- 買主は、建設業者が請求する各埋設物の撤去費用532万円余を支払い、売主に対して、当該費用と埋設物撤去の工期遅延により得られなかった賃料1月分の逸失利益51万円余、計584万円余の賠償請求をした。

イメージ図



裁判所の判断：埋設物1に関する撤去・杭工事のやり直し費用208万円余を認め、それ以外の請求は棄却

埋設物1について

- 28tを破砕処分した旨のマニフェストや、7tトラック4台の搬出写真が存在することから、埋設物1の撤去事実が推認できる。
- 埋設物1は、マンション建設工事の妨げになるものであったことなどから、瑕疵と認められる。当該瑕疵と相当因果関係のある損害として、その撤去工事および杭工事のやり直し費用208万円余が認められる。

埋設物2について

- 建設業者の埋設物2搬出写真には、土地にコンクリート片が埋設されている様子や、トラックにコンクリート片が積まれている様子はなく、トラック30台の写真にはナンバープレートが写っていないものの、同一のトラックを倍率を変えて現像したものがある。また、埋設物2がどのように処分されたか不明であることなどから、撤去工事が行われた事実を認定する証拠はない。

工期遅延による 逸失利益について

- 埋設物1の存在による建築工事の工期への影響は1週間程度であることから、その存在により想定される合理的期間を超過したとはいえず、買主が逸失利益の損害賠償を請求できるものではない。

※裁判所は、建設業者を証人として採用したが、同業者は証人尋問が予定されていた期日に欠席した

〈事例2〉買主主張の埋設物は、 買主負担の本件建物の解体ガラであると判断された

取引・トラブル

【東京地判 令5・3・29】

- 売主（建設業代表者）と買主（個人）は、本件既存住宅について、買主が建物を取り壊し住宅を建築する目的で、代金2,180万円、売主の契約不適合の担保責任負担期間3カ月とする売買を行った。
- 買主は、建物解体業者の連絡により、地中にコンクリートガラ等の埋設物が発見されたとして、その撤去を売主に要請した。現地を確認した売主は「埋設物は本件建物の基礎等である」として拒絶した。
- 買主は、工事業業者に依頼してガラ等の撤去を行い、支払った費用150万円を売主に求める訴訟を提起した。

裁判所の判断：買主のガラ等の撤去費用請求を棄却

- 建物の写真や図面から推測される基礎等の推定体積と、マニフェスト記載のガラ等の体積がほぼ見合うことなどから、本件建物でない建物の基礎を撤出したとする、買主の解体業者の請求書内容には疑問がある。
- また、他の埋設物の写真についても、陶器は本件建物のトイレと同じ柄であるなど、建物解体後の残材である可能性が高く、買主主張の埋設物があったとは認められない。

イメージ図



買主は解体業者に、本件建物以外の埋設物撤去費用として150万円を支払った

01 契約目的に影響する 埋設物と契約不適合

買主が建物建築を目的とする、土地売買における契約の内容は、「買主の建物建築に関し、土地が一定の品質・性能を有していること」であり、当該内容を前提に売買金額の合意が行われています。

もし、取引後に買主の建物建築に影響する埋設物が見つかった場合、売主は、契約内容の品質・性能の土地の引き渡しをしていないので、いわゆる信頼利益（買主が土地に品質・性能不足がないと信頼して取引したことにより買主に直接生じた損害）について、担保責任を負います。したがって、事例1では、買主の建物建築に影響を及ぼす埋設物の撤去と杭のやり直し費用までの売主の責任が認められています。

なお、買主の工事遅延による逸失利益の請求については、埋設物による工期への影響が合理的期間内であることを理由に棄却されていますが、いわゆる履行利益（欠陥のない物を引き渡すという債務が履行されていれば得ら

れた利益）の請求には、売主に告知義務違反等の帰責事由があることが必要ですので、その意味でも逸失利益の請求は棄却されたと思われます。

02 埋設物の撤出工事と マニフェストの確認

産業廃棄物の排出事業者等は、産業廃棄物の収集運搬・処分等において、廃棄物の処理が適正に実施されたことを確認するための、マニフェスト（産業廃棄物管理票）を作成・交付する義務があります※2。

マニフェストには、廃棄物の種類・数量や、運搬業者名、処分業者名が記載され、産業廃棄物が適正に処理されたかについて確認をすることができます。

埋設物の撤去費用を買主より請求された場合に、請求が過大であることが疑われるときには、事例1のように、工事写真（埋設物の写真・撤出工事の

写真・トラックに積載した写真）とマニフェストの提示を求め、その存在と数量の確認をする方法が考えられます。

また事例2では、マニフェストの排出数量と既存建物の図面等から、買主（工事業者）主張の埋設物は、既存建物の基礎等の撤出である立証がされたほか、立ち合い時の売主撮影写真が、ガラ等が既存建物の残材であった証拠になっています。

本件のような、工事業者の不適切な請求によってトラブルに巻き込まれるケースは珍しいとは思いますが、売主・仲介業者においては、後日のトラブル回避の観点から、買主より埋設物存在の連絡があった場合には、極力現地立ち合いを行い、その埋設物について確認をする（写真を撮っておく）、また、マニフェスト等を受領し、その内容を確認しておくことが推奨されます。

※2 廃棄物の処理および清掃に関する法律

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.72

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑨

敷地現況寸法図の 作成のしかたについて！

2024年3月末現在で、昭和26年6月1日から始まった国土調査法に基づく全国の地籍調査実施の進捗状況は、70年を経過しても人口集中地区における宅地では27%にとどまり、公図と現況のずれは修正されていません。このため、敷地現況寸法図の作成交付をしなかった状態での不動産売買には、不動産トラブルに巻き込まれる可能性が存在しています。本編では、敷地現況寸法図の作成のしかたについて述べます。

敷地の簡易計測の方法について

宅建業者が行う簡易計測には、さまざまな方法があります。①**歩測による簡易計測**。この方法は、たとえば10m程度の位置にラインを引き、その間を自分の歩幅で歩くことによって「自分の1歩の歩幅は約80cm」などと記憶し、この歩幅寸法と歩数を掛け合わせることで、概略寸法を算出するという方法。誤差が大きいです。②**巻き尺による簡易計測**。この方法を一人で行う場合は、巻き尺の先端を鉄棒のようなものを杭にして固定させ、ゼロ位置を境界点に合わせてから、巻き尺を伸ばして、その反対側の境界点までを簡易計測するという方法です。③**レーザー計測**。この方法は、室外用のレーザー距離計を使用し、反対側の境界点の上に置いたレーザー反射板までの距離を簡易計測するもので、比較的、精度は高いです。

敷地現況寸法図の図柄の作成のしかた

敷地現況寸法図を作成するには、公図や地積測量図をスキャンして「jpg画像」に「保存」し、「編集」で敷地部分を「トリミング」し、白紙の「Excelファイル」を開き、「画像」の「挿入」で、トリミングをした「画像」を「選択」します。次に、「挿入」―「図形」から「フリーフォーム」を選択し、画像の敷地形状の線をなぞるように描画をします。図形を描き終えたら、トリミング画像を削除し、あとは、「図形」から「直線」を選択し、2本線の道路を図形に合わせて記入します。そして、描画した道路部分と敷地部分を「Shiftキー」を押しながら続けてクリックし「選択」をした状態で右クリックで「グループ化」を選択して1つの画像にします。本ページの中で、ちょうどいい大きさになるように「拡大・縮小」をして、敷地現況寸法図を完成させます。

敷地寸法図の数値の記載のしかた

敷地現況寸法図の図柄ができたから、そこに地積測量図に記載の数値を、「挿入」―「テキストボックス」―「横書きテキストボックスの描画」を選択して、数値をボックス内に記入します。この作業によって、現地で計測した現況寸法と地積測量図に記載の寸法とを照合しやすくなります。この作業を「現地照合確認調査」とも言います。

“計測の誤差”とは？

現地照合では、「照合一致の有無」が大切なポイントです。専門の測量士の場合でも、測量誤差は必ずあります。そこで、国土調査法施行令第15条の「誤差の限度」の定めでは、甲一は大規模な市街地、甲二は中規模な市街地、甲三はその他の市街地に分類され、乙一、乙二、乙三などは

農家地域、山林、原野などに分類されます。法令に定める別表第四の「誤差の限度」は、「甲一は2cm」、「甲二は7cm」、「甲三は15cm」と定めています。

宅建業者による簡易計測の誤差の範囲について

宅建業者の現況調査での「誤差の限度」は、法定の「誤差の限度」以上となりますが、市街地では、少なくとも、10cmから15cmが、誤差の許容範囲と思われます。敷地現況寸法図には、「数値はすべて概算。計測道具は、スチールメジャー。作成年月日」などを記載しておくことが大切です。計測道具を表示することで、万一、係争になった場合に、裁判官に誤差の限度の推定をしてもらうときに役立ちます。

敷地現況寸法図と地積測量図との照合のしかた

完成後の敷地現況寸法図を、地積測量図と照合した結果、市街地の場合で、約10cm未満であれば、「照合一致」とし、大きな相違がある場合は、「相違の状況」を地積測量図に記載し、記載済みの地積測量図を交付するという方法もあります。一方、「照合一致」の場合、地積測量図が「確定測量図」のときや道路境界確定図面がある場合は、確定寸法を記載する方が、消費者にはわかりやすいで

しょう。

座標値から2点間距離を算出する方法とは？

座標値が記載されている地積測量図なのに、道路幅員が記載されていない図面場合があります。座標値とは、境界点をX座標、Y座標で記されており、座標値の間の2点間の距離は、計算をして算出することができます。たとえば、「Keisan CASIO」というWebアプリケーションを利用します(ポイント参照)。

アプリを開き、2点のX座標、Y座

標を記入して、計算ボタンを押すと、瞬時に、距離計算した数値結果が表示されます。この数値を利用して、道路幅員を記載する際は「下4桁以下」を切り捨てにして、「下3桁まで」の数値を、敷地現況寸法図に記載します。このようなアプリはほかにも数多くありますが、下4桁で四捨五入するものもあるので、アプリの選択には注意してください。慣れれば便利なアプリケーションです。

不動産の現況有姿売買における「敷地現況寸法図」の作成交付は、不動産トラブル解消のために、必須の業務といえるかもしれません。

ポイント

座標値の記載はあるが、道路幅員の記載がない地積測量図では、困ります。Webの公開アプリには、たとえば、「Keisan CASIO」があります。下記の「2点間の距離」で、X座標1、Y座標1に座標値を記入、X座標2、Y座標2に座標値を記入し、「計算」ボタンをクリックすると、2点間の距離の計算結果が表示されます。数値結果は、下4桁を切り捨てた数値を使用します。

The screenshot shows the 'keisan' website interface. At the top, there's a navigation bar with links like '生活の計算', '数学・物理', '専門的な計算', '自作式', and 'フリー計算'. The main heading is '2点間の距離' (Distance between 2 points). Below it, there's a formula:
$$\text{距離} = \sqrt{(x_1 - x_2)^2 + (y_1 - y_2)^2}$$
. There are input fields for 'x座標1', 'y座標1', 'x座標2', and 'y座標2'. A '計算' (Calculate) button is visible. The page also shows the user 'pheno' and the number of calculations performed (758240).

<https://keisan.casio.jp/exec/user/1368207650>

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。



[令和7年1月]

都道府県	市区町村	商号名称	
京都府	京都市	株式会社 ビリカ	
大阪府	大阪市	株式会社 アステップ	
	堺市	株式会社 ARISE	
	大阪市	合同会社 ヴィオラ	
	吹田市	株式会社 wing	
	大阪市	株式会社 エクシアエステート	
	大阪市	株式会社 エスエス不動産販売	
	大阪市	株式会社 エビエステート	
	泉大津市	efu 株式会社	
	大阪市	株式会社 エントハウス	
	大阪市	小西商会	
	大阪市	サトリ 株式会社	
	大阪市	株式会社 真田不動産	
	大阪市	株式会社 サニー	
	大阪市	三源商事 株式会社	
	大阪市	Jp-Estate 株式会社	
	大阪市	株式会社 シティ・ケア	
	大阪市	株式会社 Spark	
	大阪市	株式会社 誠和ハウス	
	大阪市	SELECT TRUST 株式会社	
	大阪市	株式会社 楽しも	
	大阪市	株式会社 TM	
	大阪市	株式会社 テイクレスト	
	東大阪市	株式会社 テックミカサ	
	大阪市	株式会社 NEXTHOME	
	岸和田市	株式会社 BlueStars	
	四條畷市	株式会社 ベストメイト	
	吹田市	株式会社 MAMO	
	大阪市	株式会社 モンペリエ	
	摂津市	合同会社 Yamakou	
	大阪市	株式会社 ユー企画	
	和泉市	株式会社 ReLINK	
	兵庫県	神崎郡	庄不動産
		川西市	合同会社 style-A
		加古川市	濱本不動産 株式会社
川西市		株式会社 ブラム・ザ・ワン	
神戸市		株式会社 ホクシン	
神戸市		有限会社 穆商会	
西宮市		株式会社 令和地所	
奈良県	奈良市	株式会社 サクセス	
	橿原市	株式会社 SHiLO	
	奈良市	やまよし 株式会社	
広島県	広島市	有限会社 カネタカ	
	広島市	株式会社 RABITA	
香川県	坂出市	アーク不動産 株式会社	
愛媛県	松山市	アイリスエステート	
福岡県	福岡市	OfficeMaeda不動産	
	北九州市	株式会社 グラントアーク	
	福岡市	株式会社 シティハウス	
	福岡市	Shojin Japan 合同会社	
	北九州市	特建 株式会社	
	北九州市	トライ不動産販売 株式会社	
	福岡市	株式会社 80号不動産会館	
	古賀市	めんたいこ不動産	
	福岡市	モクセイ事務所	
佐賀県	伊万里市	株式会社 建築の西山	
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 赤尾商事	
沖縄県	島尻郡	株式会社 アストライズ	
	南城市	合同会社 かねしろ	
	中頭郡	合同会社 寿企画	
	中頭郡	株式会社 DiscoverOkinawa	
	那覇市	株式会社 ランス・パートナーズ	

28 月刊不動産 | 2025.3

地方本部の動き

Activity Condition



愛媛県本部

「研修会」と「新年賀詞交歓会」を開催

令和7年1月21日(火)、松山市総合コミュニティセンターにおいて、令和6年度研修会を開催しました。

今回は趣向を変え、(公社)全日本不動産協会東京都本部会員で、宅建士、行政書士、ファイナンシャルプランナー等の資格を持つ木崎海洋氏(さぎきFPオフィス(株):代表)、落語名:こころ亭久茶氏をお招きし、「落語で学ぶ相続と不動産」について、講義を行っていただきました。木崎氏は、相続と不動産業に携わって37年余り、その経験を、趣味で始めた落語に転じ、全国各地で講演を開催してきました。難しい話を楽しく学べると評判になり、現在は年間140回もの講演を行っており、参加者は7,000人を超えます。

今回の研修では、一般から数名の方が参加されたほ

か、徳島県本部から米田久夫本部長、高知県本部から中澤正志本部長、香川県本部から寒川剛理事のお三方も参加されました。

その後、三井住友海上火災保険(株)四国西支店 松山支社所属の竹本将希氏による「全日会員様専用火災保険募集スキームについて」の説明と、中岡淳子税理士による「不動産税制の改正点と宅建業における留意点」についての講義がありました。

当日は、落語による研修が耳目を集め、愛媛新聞社および建通新聞社の記者による取材があり、本研修の主催者である上谷本部長から両記者の紹介も行われました。本研修は約160名の方が受講されました。



上谷本部長 主催者挨拶

美崎敏昭
研修広報委員長挨拶

研修会 会場風景



竹本将希氏(三井住友海上火災保険株)



中岡淳子氏(中岡淳子税理士事務所)



愛媛新聞記事(2025年1月24日付け)8面掲載



木崎海洋(こころ亭久茶)氏

研修会の後、会場をホテルマイステイズ松山に移し、新年賀詞交歓会を開催しました。

東京総本部より丸岡敬副理事長にご出席いただき、また、中村裕昌理事長からは、ご祝辞として、国土交通省が推し進めている「空家等管理活用支援法人指定」について、愛媛県本部が愛媛県東温市から指定を受けたことに対する感謝と、これからの活躍に期待をするとのメッセージをいただきました。

その後、川添紀明副本部長による乾杯の音頭で歓談に入り、余興としてビンゴゲームを

行いました。来年も、同様の新年賀詞交歓会開催を計画しておりますので、今回、参加を見送られた会員様は、ぜひご参加ください。



丸岡敬副理事長 ご祝辞



上谷進本部長 挨拶



会場風景

地方本部の動き



Activity Condition

兵庫県本部

「全国心臓病の子どもを守る会・
青年部共済クリスマス会」を開催

令和6年12月8日(日)、兵庫県本部青年部は、神戸市産業振興センターレセプションホールにおいて、「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。

全国心臓病の子どもを守る会 兵庫県支部から40名近くの子どもたちが参加し、みやび流押絵作家 小西聡甫さんの指導のもと、2025年の干支「巳」の押絵カレンダーづくりに挑戦しました。青年部員が扮するサンタクロースからも参加者全員にプレゼントを渡し、全日マスコット「ラビーちゃん」の登場に会場は大いに盛り上がりしました。

青年部の役員のほか、南村本部長や役

員有志も参加し、子どもたちの笑顔に暖かい気持ちになりました。先輩方から引き継いだこの活動を、これからも継続していきたいと思っています。



子どもたちに大人気だったサンタクロースとラビーちゃん

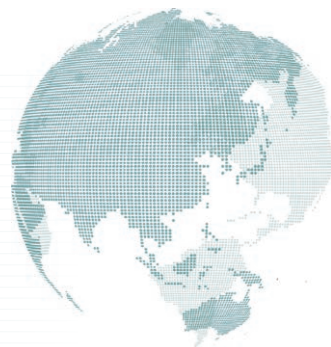


会場の様子

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

2024年建設受注動態
業種別で不動産業は18%増

国土交通省は2月10日、24年(1～12月)分の「建設工事受注動態統計調査報告」を発表した。受注高の全体は121兆5,371億円で、前年比9.9%増加した。

このうち、元請け受注高は78兆3,567億円(同7.7%増)、下請け受注高は43兆1,804億円(同14.1%増)。元請け受注高の内訳を見ると、発注者別では公共機関が22兆7,606億円(同3.5%増)、民間等は55兆5,961億円(同

9.6%増)で、工事種類別の「建築工事」は48兆8,067億円で同9.4%増となっている。

民間等からの受注工事のうち、1件5億円以上の建築工事・建築設備工事は16兆9,374億円(同21.9%増)。発注者別の受注高が11業種中で最も高い「不動産業」は6兆1,749億円(同18.0%増)だった。

工事種類別で受注高が最も多いのは「住宅」で4兆8,656億円。発注者別・工事種類別で見ると、受注高が多い順に「不動産業の住宅」3兆8,728億円、「製造業の工場・発電所」2兆5,754億円、「不動産業の事務所」8,919億円となっている。(『住宅新報』2025年2月18日号より抜粋・編集)

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!



● 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

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 2025年3月号
令和7年3月15日発行

物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB

初めてでも安心

日々の業務はラビーネットで完結
業務の一気通貫が実現可能

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

POINT

- イタンジ株式会社がサービス提供
- リースへの連携登録が可能
- リーシングをスムーズにする機能が豊富
- 基本料金無料で大手民間ポータルサイトへの連携が可能*

*件数制限あり。各サイト加入料・掲載料は別途必要

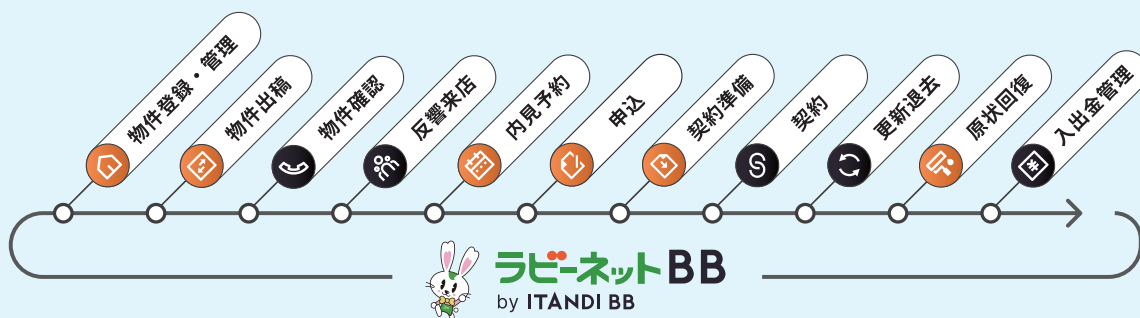
入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。

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



業務を一気通貫できるサービス群

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



AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE

月刊不動産

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

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

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

ラビーネット

不動産



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

不動産のお役立ち情報



法務・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりそうなトラブル
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・活用
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
令に關しても先取りしてお伝えします。改正に伴うポイン
トや注意点を、実際に役立つ情報を掲載しています。



不動産開業の手引き
不動産開業までの流れをわかりやすくご紹介いたします。

ラビーネット不動産

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

スマホの場合は、ここからアクセスしてね! ▶

