

AJ

STYLE

All Japan Real Estate Association.



[巻頭特集]

人と人とのつながりが新風を巻き起こす
富士のふもとで移住・定住を多角的にサポートする、
官民連携の支援策

（静岡県富士宮市）

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。

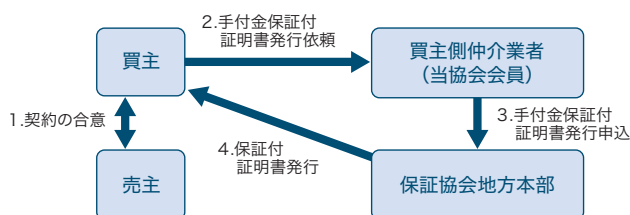
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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

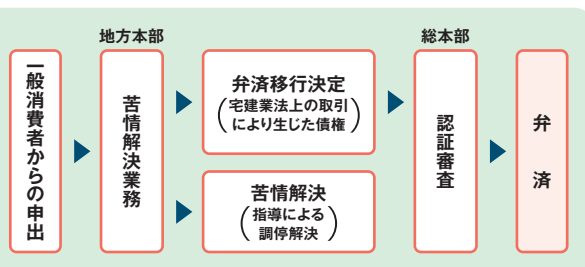
会員が自ら売主となる完成物件の売買契約において、受領する手付金等の額が **売買代金の10%または1,000万円を超え**、売主会員に保全義務が生じる場合に（宅建業法41条の2）、当協会が売主会員に代わって手付金等を受領し、物件の登記、引渡しがあるまで保全（保管）する制度です。

- 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。



(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

富士山

富士山は、数十万年前に環太平洋火山帯の一角で産声を上げたと考えられています。人類との出会いはおよそ3万5千年前。以降、人々の自然観や文化に大きな影響を与えてきましたが、実は活火山としてはまだ若く、人間の年齢にたとえると10歳くらいだといわれています。

※2013年、「富士山－信仰の対象と芸術の源泉」の名称のもとユネスコ世界文化遺産に登録されました。

04 - 巻頭特集

人と人とのつながりが新風を巻き起こす 移住・定住を多角的にサポートする、 官民連携の支援策

～静岡県富士宮市～

02 - 保証のお知らせ

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

08 - 仮登記

弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

10 - 地価公示価格の動向は、 相続税の路線価等に影響を与えるの？

税理士 飯田 隆一

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

12 - 貸主の信用状態についての仲介業者の説明義務

弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

14 - 男性の育児休業と休業期間の経済的支援

特定社会保険労務士 木村 彩

[連載] <不動産トラブル事例と対処法>

16 - 借主が賃貸借契約期間中に 亡くなった場合の対応について

不動産適正取引推進機構 室岡 彰

[連載] <物件調査のノウハウ>

18 - 詐欺事件に使用された偽造書類とその見分け方！

不動産コンサルタント 津村 重行

20 - 新入会員名簿

21 - 新入会員のご紹介

22 - 地方本部の動き

23 - TRAの会員支援情報

人と人とのつながりが新風を巻き起こす 富士のふもとで 移住・定住を多角的にサポートする、 官民連携の支援策 ～静岡県富士宮市～

全国の移住希望地ランキング※1で、2020年から4年連続で首位に輝いた静岡県。
なかでも富士山の西南麓に位置する富士宮市は、
「新幹線の停車駅がない」というマイナス要素を含みながらも、
居住、仕事、結婚、子育てに“ちょうどいい”と、幅広い世代から人気を博しています。
その理由を探ってみると、人と人とのつながりを軸にした、
富士宮市独自の支援制度が見えてきました。

巻頭特集

観光資源に恵まれ、水がきれいなので滋味豊か。
日本一の高低差を誇り、市内各所から富士山
を臨む富士宮市。近年はNHK大河ドラマ「鎌
倉殿の13人」「どうする家康」で市に縁のある
テーマが立て続けに取り上げられ、衆目を集
めた。

※1 NPO法人ふるさと回帰支援センター
が移住の相談窓口やセミナーに訪
れた人を対象にアンケートを実施。

移住者数が過去最多を記録

東京都心まで約2時間、静岡市まで
約1時間、さらに名古屋、京都、大阪な
どもアクセスしやすい富士宮市は、都
会から付かず離れずの「ちょうどいい田
舎」として、移住・定住先として注目され
ています。

とはいえ、富士宮市も全国の例にも
れず、人口減少と空き家の増加が地域
の課題として存在しています。しかし、そ
のような状況下でも「移住の相談は増
えている」といいます。「昨年度の移住
相談件数は約250件で、実際に移住し
てきた人は132人。これは県内では6
番目に多く、当市としては過去最多で
した」と話すのは、富士宮市役所 企画部
企画戦略課 地域政策推進室の職員の方です。

移住者が増えた理由のひとつには、
コロナ禍を経て人々の働き方や考え方
が変わり、テレワークが浸透したことが
挙げられます。「いわゆる“テレワーク移
住”をしたいという相談は毎年のように
あり、実際に移住してきた方も何世帯か
います」（職員）。たしかに、週5日都内へ
通勤するとなると
少々大変ですが、
通勤は週2～3日
で、あとはテレワ
ークというスタイル
であれば、さほど距離
を感じないエリアで
す。市では、このよ
うに「仕事は都内、住
むのは富士宮市」と
分けて考え、首都
圏（東京、神奈川、
千葉、埼玉）から移

住してきた人たちのために「移住者首
都圏通勤支援助成金」という補助金制
度を設けています。「富士宮市には新幹
線の停車駅がないため、多くの方が隣
の富士市にある新富士駅まで車で行
き、そこから新幹線で都心へ向かいま
す。そうすると駅周辺に駐車する必要が

図表：富士宮市の主な移住・定住補助制度（抜粋）

制 度	概 要
移住・定住奨励金	静岡県外から富士宮市へ移住し、住宅を取得または賃借した若者世帯に、移住定住奨励金として最大200万円を交付。
移住者首都圏通勤支援助成金	首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）から富士宮市内へ移住し、首都圏に通勤している方に対し、新富士駅（東海道新幹線）周辺の月極駐車場の料金を最大10万円助成。
移住・就業支援金	平成31年4月1日以降に、東京特別区等から富士宮市に移住し、県のマッチングサイトを通じて就職、または、県の支援事業を受けて起業した人へ交付（単身の場合60万円、2人以上の世帯の場合100万円、18歳未満の世帯員がいる場合は加算あり）。
結婚新生活支援補助金	新たに結婚した夫婦の年齢がいずれも39歳以下、世帯所得が500万円未満の世帯に対し、新生活を始めるのに必要な住居費と引越費用を最大60万円助成（令和7年2月末の入籍まで）。

※ 詳細は富士宮市移住＆定住ポータルサイト「fujinomiya life」をご覧ください。

あるので、新富士駅周辺の月極駐車場を契約している方に対して、上限10万円を補助する制度を設けたのです(職員)。現在、この制度を使って首都圏へ通勤しているのは3〜4世帯。毎日通う人もいれば、週1〜3日の人もいます。

そのほかにも、移住を目的として富士宮市に住宅を購入または賃借を検討している人、就職や起業、あるいはテレワークを活用するなど、これまでの働き方を見直したい人に対して、一定の要件により最大200万円の助成などを実施しています(図表)。

移住後の生活を支える助っ人制度「fujinomiya life サポーターズ」

しかし、いくら補助金制度があるといっても、「地方への移住」を具体的に考えると、金銭面や住まいのこと、子育て環境、地域のことなど、本当に想い描いた生活ができるのか、心配は尽きません。そこで市では、より具体的に移住後の暮らしがイメージできるよう移住定住ポータルサイト「fujinomiya life」を開設。不動産、仕事、子育て、支援制度などの情報を日々発信しています。

さらに、令和5(2023)年には「fujinomiya life サポーターズ」制度を設置しました。これは市民や企業、移住経験者などがサポーターとなって、移住希望者の相談にのったり移住後の生活をサポートする制度です。

創設のきっかけは、もともと市の移住施策に何らかの連携をしていた人たちから「もっと市と連携できることはないだろうか」「こんなことが協力してできたらおもしろいよね」と話があがったことでした。彼らとしては、個人で動くよりも市のサポーターのような位置づけがあったほうが動きやすく、市としても、移住施策に取り組むなかで、行政ではな

かなか入り込めない部分や仕入れられない情報があることを感じていたところでした。そんな両者の思惑がマッチし、官民が連携して移住者をサポートする「fujinomiya life サポーターズ」誕生となりました。

現在、メンバーは20社ほどで、不動産会社や建築事務所、就業・起業相談ができる民間企業、子育て中の移住&住まいアドバイザー、先輩移住者などさまざまです。なかには地域おこし協力隊※2の隊員もいて、お試し移住スペース(空き家を利用した民泊)の運営をしながら、移住希望者に向けて市内の案内ツアーなどを開催しています。ときにはそのツアーに子育て中の移住&

※2 2009年度から総務省が実施する制度。都市部から過疎地域等の条件不利地域に移住し、地域ブランドや地場産品の開発・販売・PR等の地域おこし支援や、農林水産業への従事、住民支援などの地域協力活動を行いながら、その地域への定住・定着を図る取り組み。任期はおおむね1年〜3年間。

移住定住ポータルサイト「fujinomiya life」の「fujinomiya life サポーターズ」紹介ページ。各サポーターについて、どのような相談ができるのかを具体的に記載している。また、どこまでが無料で、どこからが有料なのかをわかりやすく表示し、相談者が安心してアクセスできるような仕組みにしている。



左/地域おこし協力隊の隊員が運営するお試し移住スペース(民泊)。宿泊者の多くは隊員が主催する移住体験ツアーなどに参加する。



右/今年3月、東京「移住・交流情報ガーデン」で開催された「食育体験&移住相談会」。市から委託されたfujinomiya lifeサポーターズの髙山サブリナさんが、毎月多彩なイベントを開催し、地域のPRや移住相談を行っている。今回のトークセッションでは、同サポーターズの一員であり、子育て中の移住&住まいアドバイザーの中村史織さん(モニター左)が、自身の移住体験談や子育て環境などについてオンラインで語った。

住まいアドバイザーが加わり、一緒に市内をまわりながら保育園や病院といった子育てに関する情報を伝えたり、相談にのることもあります。

サポーターになるための条件や登録料などはなく、手上げ方式です。「市からもサポーターの活動に対して費用などを支払うことはなく、あくまでも『お互いのできる範囲内でやっている』というのがfujinomiya life サポーターズです」(職員)。たとえば市の移住相談窓口に来た方に『住宅情報が知りたい』と相談された場合、市内にはたくさんの不動産業者があるため、行政としては紹介する業者を選びづらい部分があります。しかしこのサポーターズ制度があることによって、『当市の移住支援に協力してくれている不動産会社がありますよ』と案内できるそうです。実際、市の相談窓口を訪れた移住希望者をサポーターズである不動産会社につないだところ、「先日紹介された相談者から連絡があり、いま土地の相談にのっている」と経過報告をもらったこともあるそうです。

移住者同士のコラボレーションが 関係人口・交流人口を創出

富士宮市の移住定住施策は、人口減少対策だけでなく、地域の活性化にもつながっているそうです。「たとえば、当市はふるさと納税にも力を入れていて、県内2番目の寄付額になりますが、その返礼品として話題を呼んでいるのが、移住した人同士がつくるコラボ商品です」(職員)。

聞けば、神奈川県から移住し、キッチントレーラーでピザを販売している『朝霧高原あおぞらピッツァ』のオーナーと、北海道から移住してきたチーズ職人(七富チーズ工房)が富士宮市で出会い、「こだわりのピザにはおいしいチーズが必要不可欠」ということで意気投合し、コラボピザを発売。当初はそれをピザ店で販売していましたが、もっとたくさんの人に届けたいという思いから、富士宮市のふるさと納税の返礼品にしたそうです。ピザは通販ではなくチケット制になっていて、選んだ人は食べるために現地まで足を運ぶことになります。

職員の方いわく、「これはある意味、移住者が次の移住者を呼んでくるとい



『朝霧高原あおぞらピッツァ』のキッチントレーラー。オーナーの大塚祐介氏はfujinomiya lifeサポーターズの一員で、移住実践者として移住や起業の相談にのっている。テレビや雑誌などメディアの取材も多い。

うスキームにもなります。もちろんすぐに移住というわけではありませんが、関係人口・交流人口の創出につながっています」。出身地も移住時期もまったく異なるふたりが偶然この地で出会い、地産の食材で商品を生み出し、新たな人を引きよせる——まるでピザとチーズのような“おいしい”マリアージュです。

ゴールは移住のその先に。 地域主体で進める 中長期の移住スタイル

時期は前後しますが、富士宮市ではもうひとつ、地域住民主体の特徴的な取り組みが進められています。同市には「移住定住推進地域」というエリアが4つあり、最も早い地域で平成20(2008)年頃から移住定住に関する取り組みを

観光 スポット

ふじさんほんぐうせんげんたいしや 富士山本宮浅間大社 【国指定「史跡富士山」世界遺産構成資産】



富士宮駅から徒歩10分ほどのところに鎮座する浅間大社は、全国に1,300余社ある浅間神社の総本宮。富士山の噴火を鎮めるために建てられた大社であり、創建は平安時代までさかのぼると伝わる。現在の本殿は江戸時代初期に徳川家康の庇護を受けて造営されたもの。奥宮は富士山の山頂にあり、富士山8合目以上は奥宮境内地となる。

静岡県 富士山世界遺産センター



2013年にユネスコ世界文化遺産に登録された「富士山-信仰の対象と芸術の源泉」を守り伝えていくために開館した施設。展示棟は逆さ富士を模したユニークな外観で、内部は全長193mのらせん状になっている。壁に投影された富士の風景を眺めつつらせんスロープを歩いていくと、まるで富士登山をしているような不思議な体験ができる。

白糸の滝

【国指定名勝及び天然記念物／世界遺産構成資産】



富士山の湧き水が高さ20m、幅約150mにわたって流れ落ちる名瀑。絶壁から絹糸を垂らしたように流れ落ちる優雅な様からその名がついた。源頼朝が滝の美しさをたたえ、「この上に いかなる姫やおわすらん おだまき流す 白糸の滝」と和歌を詠んだという伝承がある。

開始しています。当該地域はいわゆる中山間地域で、郊外です。郊外は市街地に比べてどうしても人口が減ってきてしまうため、地域住民が主体となって、それぞれがもっている地域課題を解決していくために、推進団体という任意団体を立ち上げているのです。職員の方は「ここでは行政はあくまでも黒子として動き、各地域に対して活動の補助的な支援をしている」と言います。

一例を挙げると、東京の移住相談窓口※3に来た人が「移住先ではなるべく地域に関わっていきたい」と希望した場合、移住定住推進地域のなかで“自治会(町内会)を維持し、コミュニティを守る”という課題を持っている地域を紹介します。そこでいったん話は終わりますが、後日、その方が「先日紹介してくれた地域に行ってみよう」となったとき、市は移住希望者の情報を地域に伝えます。連絡を受けた地域は、移住希望者が訪れるきっかけをつくるための場所を提供。そして地域住民と移住希望者が実際に会い、希望者が地域を見て、本格的に移住を考えたいとなったなら、地域も一緒になって、その方が住むための家探しをします。

「このやり方は、すぐに『さあ移住だ!』と決まるものではなく、中長期の移住スタイルになります。時間はかかりますが、こういった『移住＝ゴール』ではない地域に入るためにはそれがすごく大切です。地域には、『課題を解決していくためにコミュニティをつくっていく人に来てもらいたい』という意向があります。長く住んでもらうためには、移住してくる人に地域をよく知ってもらうことも大切です。地域の人に移住希望者を知ってもらうことも必要です。そうするとやはり中長期的なやり取りが必要で、人によっては3回くらい地域に足を運んだ人もいました。その結果うまくマッチングして移

住・定住し、3年ほど前に赤ちゃんが生まれ、いま親子3人で暮らしている、という方もいます」(職員)。

※3 富士宮市の移住相談窓口は、市役所、民間(業務委託)、東京(出張窓口)の3カ所にある。

「子育てのしやすさ」も キーポイント

富士宮市内のコンビニに立ち寄ると、必ずといっていいほど紙おむつがあり、ミルク用のお湯が用意されていることに気が付きます。店舗によってはおむつ交換台や離乳食販売のサービスがある場合も。これは市とNPO法人母力向上委員会が協働して行う「ふじのみやベビーステーション(ベビ*ステ)」の活動の一環で、一定の登録条件を満たすコンビ

ニや企業、公共施設などを「子育てに優しいお店」に認定し、地域全体で子ども連れのおでかけを応援する取り組みなのだそうです。

ほかにも、イベントを母目線でレポートする「ハハラッチ」や、のんびりできる時間を提供する「ママが自分時間を過ごすことができる日」、起業したい女性向けの講座開催など、多岐にわたる活動で子育て世帯をサポートしています。

都心で仕事をしつつ、富士山のふもとでのびのびと暮らす——。富士宮市での移住生活は、誰かが誰かをできる範囲で後押しする、ちょうどいい支援のなせるわざのようです。

歴史 スポット

富士山御神火まつり、流鏑馬まつり、ますつり大会、酒蔵開き……“富士の裾野”という土地柄が人を惹きつけるのか、富士宮市では、年間を通してさまざまな祭りやイベントが開催されてきた。とりわけ1933年5月から6月にかけて、源頼朝が御家人たちを集めて催した「富士の巻狩」は歴史的にも有名で、市内には、この巻狩にまつわる観光スポットやエピソードが数多く残っている。

源頼朝公富士之裾野牧狩之図 歌川国貞

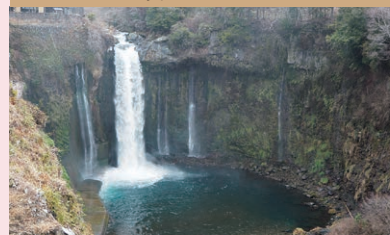


「巻狩」とは軍事訓練などのために行われた大規模な狩猟方法で、多人数で四方から鹿やイノシシを追い込んでいく。
／富士山かくや姫ミュージアム所蔵

曾我の隠れ岩



音止の滝



左／富士の巻狩の最中(5月28日)、曾我の兄弟が父の敵・工藤祐経を討つ事件が発生した。その仇討ちの相談を隠れてしたのがこの大岩である。近くには工藤祐経の墓もある。
右／曾我の隠れ岩のほど近くにある滝で、前述の「白糸の滝」に隣接している。優雅に流れる白糸の滝とは対照的に、こちらは高さ25mの絶壁から轟音をとどろかせて落下する。曾我兄弟が大岩に隠れて仇討ちの相談をした際、この滝の音で声がさげざられたため神に忿じられたところ、一瞬間がピタリと止まったという伝説からこの名が残された。



法律相談

Vol.109

仮登記



Question

仮登記とはどのような登記なのでしょうか。また、どのような場面で利用されるのでしょうか。



Answer

仮登記とは、登記をするための手続き要件または実体要件を具備していない場合に、登記の順位をあらかじめ保全するためになされる登記です。①売買予約、②農地の売買、③仮登記担保の設定の場面などで利用されます。

仮登記の意義

不動産の権利について、物権変動は生じているが登記(本登記)の手続きができない場合(手続き要件不備)、または、物権変動は生じていないが、物権変動の請求権について将来なされるべき登記の順位をあらかじめ保全するため必要がある場合(請求権保全)に、それぞれ将来なされるべき登記(本登記)の順位をあらかじめ保全するためになされる登記が、仮登記です(不動産登記法<以下、単に条文を示すときは不動産登記法の条文>105条1号・2号)。仮登記のままでは権利の順位を保全する効力はありませんが、仮登記が本登記に移行した場合には、本登記移行の時点ではなく、仮登記を行った時点での順位が確保されます(順位保全効。106条)。

仮登記には、1号仮登記(105条1号)と、2号仮登記の2種類があります(105条2号)。仮登記の効力としては、2種類の仮登記に違いはありません。

仮登記の種類 (1号仮登記と2号仮登記)

(1) 1号仮登記(条件不備の仮登記)

1号仮登記は、実体的な物権変動は生じているけれども、権利に関する登記の手続き要件を具備しない場合の仮登記です。条件不備の仮登記ともいわれます。

登記申請にあたって申請情報と併せて提供しなければならないとされている情報(22条、25条9号)のうち「登記識別情報又は第三者の許可、同意若しくは承諾を証する情報」(不動産登記規則178条、不動産登記法2条14号、不動産登記令7条1項5号ハ)を提供することができないときに、1号仮登記をすることができます。登記識別情報(または登記済証)を紛失して提出できない場合や、第三者の承諾が必要な場合であって、承諾は得ているもののこれを証明する書面などが添付できない場合などに、1号仮登記が利用されます。

登記義務者の印鑑証明書の提供ができない場合や、登録免許税

の調達ができない場合には、仮登記は認められません。

(2) 2号仮登記(請求権保全の仮登記)

2号仮登記は、実体的な物権変動は生じていないけれども、物権変動に関する現在または将来の請求権が存在する場合において、将来なされるべき登記の順位をあらかじめ保全するための仮登記です。請求権保全の仮登記ともいわれます。2号仮登記には、将来の日付を効力発生の始期とした始期付所有権移転仮登記、売買代金完済時に所有権が移転するとの付款を付けた条件付所有権移転仮登記などがあります(昭和58年3月2日付民三第1308号民事局第三課長回答)。

仮登記が 利用される場面

① 売買の予約

売買の予約においては、予約契約成立の時点では所有権は移転していませんが、本契約締結または相手方の予約完結権の行使(民法556条)によって売買の効力が生じ、所有権が移転します。そこで売

買の予約のときに生じた所有権移転請求権を保全しておくことにより、将来の本登記の順位を保全することが可能です。

② 農地の売買

農地の売買には、都道府県知事等の許可が必要であり(農地法3条1項、5条1項)、許可を得ないでした売買はその効力を生じません(農地法3条6項、5条3項)。そこで、都道府県知事等の許可を得るという実体上の要件を具備するまでの間の権利保全のために、仮登記が利用されます(昭和37年1月6日付民事甲第3288号・3289号民事局長回答)。

③ 仮登記担保の設定

金銭を貸し付ける際に、貸金を返済できなければ不動産を債権者に売却する(または代物弁済する)という約定が取り交わされる場合があります。この場合、不動産の売却(または代物弁済)については、不動産に仮登記を付けるという方法によって担保権を確保することになります。このような担保の設定方法が仮登記担保です。もっとも、仮登記担保は、不動産を担保として

資金調達をする場合に広く利用される方法ですが、債権者の暴利行為につながりかねません。そのため、仮登記担保契約に関する法律(仮登記担保法)が制定され、債権者は、清算期間が経過したときの土地等の価額がそのときの債権等の額を超えるときは、その超える額に相当する金銭(清算金)を、債務者等に支払わなければならないものとされています(仮登記担保法3条1項)。

まとめ

土地や建物に仮登記がつけられることはめずらしいことではありませんが、不動産売買に関与する機会の多くない方には、仮登記のついた登記簿は、なじみが薄いかもかもしれません。しかし、仮登記が付けられたままで売買が行われると、買主は思わぬ不利益を被ります。不動産取引の安全性確保は宅建業者の使命であり、不動産登記簿を正しく読み解くことは宅建業者の責任です。宅建業者は、買主や借主の利益を保護するために、仮登記について正しく理解しておかなければなりません。

図表：仮登記を利用する場面

1号仮登記

(条件不備の仮登記)

- ・ 登記識別情報(または登記済証)を紛失して提出できない場合
- ・ 第三者の承諾は得ているが承諾を証明する書面を提出できない場合 など

2号仮登記

(請求権保全の仮登記)

- ・ 売買の予約において、所有権移転請求権を保全する場合
- ・ 農地の売買において、「都道府県知事等の許可を得る」という実体上の要件を具備するまでの間の権利を保全する場合
- ・ 金銭を貸し付ける際に、貸金を返済できなければ不動産を債権者に売却する(または代物弁済する)という担保の権利を確保しようとする場合 など

author

山下・渡辺法律事務所
弁護士

渡辺 晋



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



相続 相談

Vol.48

地価公示価格の動向は、 相続税の路線価等に影響を与えるの？

Q

uestion

地価公示価格の動向は、相続税の路線価や評価倍率（以下「路線価等」という）に影響を与えるのでしょうか。

A

nswer

相続税における土地の評価で用いられる路線価等は、土地基本法第17条の公的土地評価の適正化等の規定を踏まえ、地価公示価格を基準等として、その一定割合（80%）程度を評価割合として作成することになっています。

したがって、例年3月に公表される地価公示価格は、その年の路線価等の基準となりますので、地価公示価格の動向は、すなわち、その年の路線価等の動向に直結することになります。

地価公示とは

地価公示とは、地価公示法（以下「法」という）に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなるものです（地価の公示は、相当数の標準地〈令和6年地価公示では26,000地点〉を選定し、その価格について行うこととされています）。

標準地の地価公示価格は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の際や、国土利用計画法に基づく土地取引の規制において土地価格の審査の際の規準（規範となる標準）とされます。

標準地とは

標準地とは、法によれば「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と

認められる一団の土地」でなければならない（法第3条）とされ、地価公示法施行規則（昭和44年建設省令第55号。以下「規則」という）では、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地」と説明されています（規則第3条）。

標準地の価格の判定

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の単位面積（1㎡）当たりの「正常な価格」です（法第2条第1項、規則第2条）。

「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」（法第2条第2項）、すなわち、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格、換言すれば、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものです。

正常な価格の判定は、標準地に建

物がある場合や標準地に関して地上権その他当該土地の使用収益を制限する権利(以下「建物等」という)が存する場合には、これらの建物や権利がないものとして(つまり更地として)行われます(法第2条第2項)。

その趣旨は、たとえば、標準地に建っている現状の建物を前提に評価を行うと、建物の築年の違いや構造、階層、用途の違いといったその土地の属性と関係のない特徴が土地の価格に反映されることになるからです。

したがって、土地の本来の価値を示すため、現存する建物等の形態にかかわらず、その土地の効用が最高度に発揮できる使用方法(最有効使用)を前提として、評価を行うこととなります。

正常な価格は、土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定することとされています(法第2条第1項)。

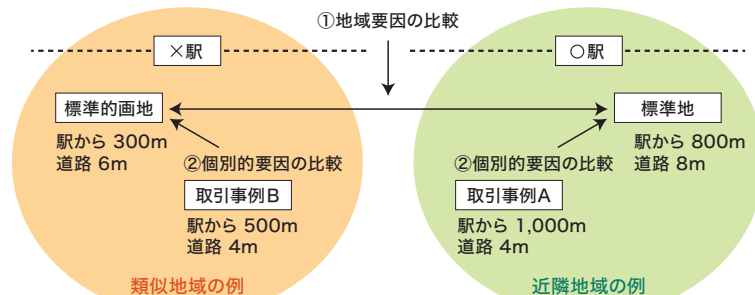
標準地の鑑定評価を行う際に用いる3手法の内容

不動産鑑定士が標準地の鑑定評価を行う際は、取引事例比較法、収益還元法および原価法の3手法により求められる価格を勘案して鑑定評価を行うものとされています(法第4条)。3手法の内容は、標準地の鑑定評価の基準に関する省令(昭和44年建設省令第56号)に定められており、要約すれば次のとおりとなります。

(1) 取引事例比較法

取引事例比較法とは、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正および時点修正を行い、かつ、地域要因の比較および個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、対象不動産の試算

図表1: 取引事例比較法のイメージ



出典: 国土交通省資料「地価公示制度の概要」

図表2: 公的土地評価の種類(参考)

種類	地価公示価格	基準地標準価格	路線価	固定資産税評価額
主務官庁	国土交通省	都道府県 (国土交通省が全国分を取りまとめ公表)	国税庁	全市町村 (東京都23区内は東京都)
価格時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	3年ごとの1月1日
公表時期	毎年3月下旬	毎年9月下旬	毎年7月上旬	基準年の3月
備考	適正な時価	地価公示価格と同一水準	地価公示価格の80%	地価公示価格の70%

価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「比準価格」といいます(図表1)。

(2) 収益還元法

収益還元法とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「収益価格」といいます。

なお、地価公示では標準地に最有効使用の建物を想定し、その想定された不動産から得られる総収益から総費用を控除して全体の不動産の純収益を試算し、さらに、当該不動産のうち建物に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、当該土地に帰属する純収益を還元利回りで還元して試算価格を求める方式(土地残余法)を採用しています。

(3) 原価法

原価法とは、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この

再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法であり、これにより求められた試算価格を「積算価格」といいます。

鑑定評価は、対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の手法を併用して行うべきであるとされています。なお、ここでは割愛しますが、国土交通省ホームページでは、公示価格の効力等についても詳しく説明されています(<https://www.mlit.go.jp/common/001228302.pdf>)。

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。



賃貸相談

Vol.61

貸主の信用状態についての 仲介業者の説明義務



Q

uestion

当社は、貸ビルの一室の賃貸借契約を仲介し、当社の宅地建物取引士が重要事項説明を行いました。建物には複数の根抵当権等が設定されていたので、抵当権設定登記以後に設定された賃借権について、抵当権者の同意のもとに、賃借権が抵当権に対抗できるものとする制度の利用を考え、一部の抵当権者からは同意書を徴求し、他の抵当権者からも同意が得られるよう交渉し、これらを説明した上で、賃貸借契約を仲介により成立させました。

ところが、3カ月後に賃貸人が破綻し、本件建物は競売開始となり、借主は建物賃貸借を解除したのですが、当社に対し、当社が貸主の資力信用に関して適切な説明を行わなかったとして、手付金相当額と建物内装設計費用相当額の損害賠償を請求するといっています。仲介した宅建業者は応じる必要があるのでしょうか。

A

nswer

仲介業者は、建物に抵当権等の担保権が設定されている場合には、その旨の説明義務を負いますし、貸主の資力信用に関して近々倒産処理が行われる等の具体的事実を知ったときなど、建物の根抵当権等の実行が必至であるとの事情を認識した場合は、その旨の説明義務を負います。しかし、一般的に、仲介業者が貸主と根抵当権者との間の債権債務の内容や、履行の状況等についての調査義務はないものと解されています。

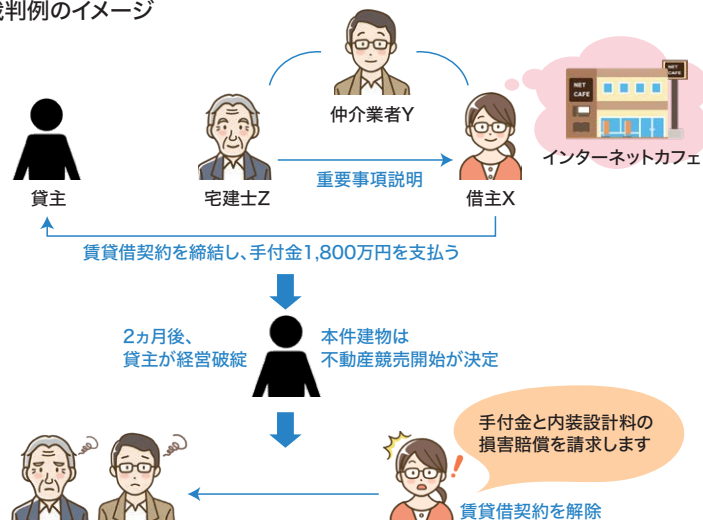
したがって、仲介業者が、貸主の資力信用に関して建物の根抵当権等の実行が必至であるとの事情を認識した場合でない限り、仲介業者は、それらの点について調査義務を求められるものではなく、借主からの損害賠償請求は、困難ではないかと考えられます。

仲介業者の貸主の 資力・信用に関する調査義務

賃貸借契約を締結した後、ほどなく貸主が倒産処理をすることになり、賃貸建物の競売が開始されたような場合、借主にとっては、本件建物の賃貸借契約を締結した意味がなくなっ

てしまいます。借主としては、「貸主がこのような状態であれば賃貸借契約を締結しなかった。結局、貸主に預託した手付金と建物の内装設計、工事費用が無駄になった」として、仲介業者に対し、「貸主の資力・信用に関する説明が不適切であった。建物登記簿上から破綻する状況にあったこと

図表：裁判例のイメージ



が容易に判断できた」として、手付金相当額や、建物内装設計費用なり工事費相当額の損害賠償を求めてくるケースがあり得ます。

(1) 仲介業者が責任を問われるケース

仲介業者は、仲介した建物登記に根抵当権等が設定されている場合には、その事実を説明する義務を負います。また、すでに建物に差押登記がなされている場合にも、この事実を説明する義務を負います。仲介業者が、建物の差押登記の事実を借主に説明しなかった場合で、当該建物に入居した借主が建物の明渡しを請求されたときには、仲介業者は借主の被った損害を賠償する責任を負います。

(2) 仲介業者の貸主の資力・信用に関する調査説明義務

しかし、仲介業者は、貸主の資力・信用に関しては、特段の事情が認められない限り、直ちに貸主の資力・信用についての調査説明義務を負うものではないと解されています。

この点については、いくつかの裁判例がありますので一例をご紹介します。

貸主の資力信用に関する 仲介業者の調査説明義務に 関する裁判例

(東京地判平成19年6月5日
ウエストロー・ジャパン)

事案は、借主Xが、インターネットカフェを開店する目的で仲介業者Yの媒

介により、宅地建物取引主任者(当時)Zの重要事項説明を受け、建物賃貸借契約を締結し、手付金1,800万円(後日敷金充当予定)を貸主に支払い、仲介手数料210万円をYに支払った。しかし、契約締結から2ヵ月後に貸主が経営破綻した。

本件建物については不動産競売開始が決定され、賃料債権については債権差押え命令が届いたため、借主Xが賃貸借契約を解除し、仲介業者が貸主の資力信用に関しての説明が不適切であったとして、手付金1,800万円と内装設計料892万5,000円の損害賠償を仲介業者Yと宅地建物取引士のZに対し請求したというものです(図表)。

裁判所の判決は、重要事項説明書には、建物に設定されている根抵当権等の設定登記内容の説明等、Yが知り得る限りの「Xにとって重要と思われる事実」が憶測を交えずに記載されていること、Yの知っていた事実に基づく限りは、「根抵当権等の実行が切迫していた」あるいは「必至である」ことをうかがわせる事実はないこと、Yには、貸主と根抵当権者等の交渉状況について調査説明する義務はないことを判示し、Xの損害賠償請求を否定しています。

今回のポイント

- 賃貸借契約締結にあたり、仲介業者は、建物に抵当権が設定されている事実と差押登記がなされている場合は、それらについての説明義務を負う。
- 仲介業者は、建物に設定されている根抵当権等の登記の内容については、憶測を交えることなく、事実を説明する必要がある。
- 仲介業者は、貸主の資力信用については、特段の事情がない限り、説明義務を負うものではない。
- 仲介業者は、「根抵当権等の実行が切迫していた」あるいは「必至である」ことをうかがわせる事実を知った場合は説明義務がある。

author

江口・海谷・池田法律事務所
弁護士

江口 正夫



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



労務相談

Vol.41

男性の育児休業と 休業期間の経済的支援

Q

uestion

従業員の配偶者が妊娠しました。男性の育児休業は、複数回に分けて取得できると聞きましたが、具体的にどのような制度なのでしょう。

A

answer

通常の育児休業は、子が1歳になるまでの期間で、2回に分けて取得できます。これとは別に、子の出生後8週間までに取得できる産後パパ育休(出生時育児休業)も2回に分けて取得できます。よって、子が1歳になるまでに最大4回休業することができます。

育児休業と出生時育児休業

●通常の育児休業

育児休業とは、原則として1歳未満の子を養育するための休業をいいますが、保育所に入所できない等の事情がある場合には、1歳6か月、さらに2歳まで延長することができます。また、子1人につき原則として2回まで分割して取得できます(1歳6か月、2歳までの育児休業は別に各1回取得可)。

なお、該当社員から申し出があった場合、法律上の権利として育児休業を取得することができます。

●出生時育児休業(産後パパ育休)

出生時育児休業とは、通常の育児休業とは別に、子の出生後8週間以内に、最大4週間(28日)まで休業できる制度であり、産後休業を取得していない男女労働者が対象です。男性の取

得ニーズの高い子の出生直後の時期について、育児休業とは別の枠組みとして設けられています。

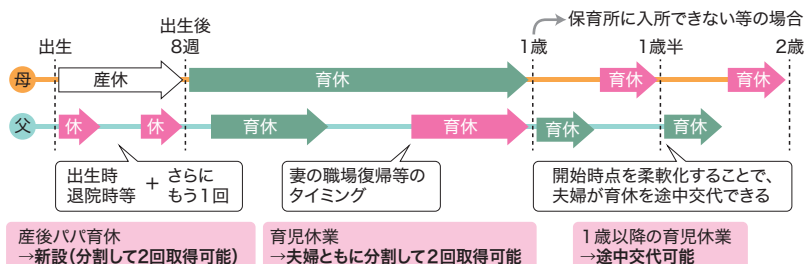
●男女の育児休業期間の違い

育児休業期間に関する統計では、女性は12か月～18か月未満の取得が最も多いのに対し、男性は1か月～3か月未満の取得が最も多い結果となりました。男性の育児休業取得者は、図表1のように、1か月以内の比較的短期の休業を複数回に分けて取得するということが考えられます。長期の休業に不安がある場合、まずは出生時育児休業(産後パパ育休)で短期の休業を試してから、長めの育児休業を取得するという活用もできます。

育児休業期間中の 経済的支援

育児休業期間中は、会社に賃金支払いの義務はありません。そのため、休

図表1:働き方・休み方のイメージ(例)



出典: 厚生労働省「育児・介護休業法 改正ポイントのご案内」より抜粋

業期間中の収入減少は、休業取得を
決断する上での1つの壁となりますが、
休業中の経済支援として、雇用保険から
育児休業給付金が支給されます。

●育児休業給付金

原則として1歳未満の子(子が1歳
を超えても休業が必要と認められる一
定の場合については最大で2歳まで)
を養育するための育児休業を行う場
合に、雇用保険より育児休業給付金
が支給されます。

育児休業給付金の支給日数の合
計が180日までは、休業開始時賃金
日額の67%相当額、それ以降は50%
相当額が支給されます。

●出生後休業支援給付金(2025年 4月より支給開始)

子の出生直後の一定期間に、両親
ともに14日以上の子育て休業を取得
すると、育児休業給付金と併せて最大
28日間支給されます。これにより、最
大で28日間、父母ともに育児休業給
付金と併せて給付率が休業開始時賃
金日額の80%相当額(育児休業給付
金67%+出生後休業支援給付金
13%)に引き上がります(図表2)。

育児休業期間中の 社会保険料の免除

会社から年金事務所や健康保険
組合に申し出れば、育児休業中の社
会保険料(健康保険料・介護保険料・
厚生年金保険料)は会社負担分・個
人負担分のいずれも免除されます。

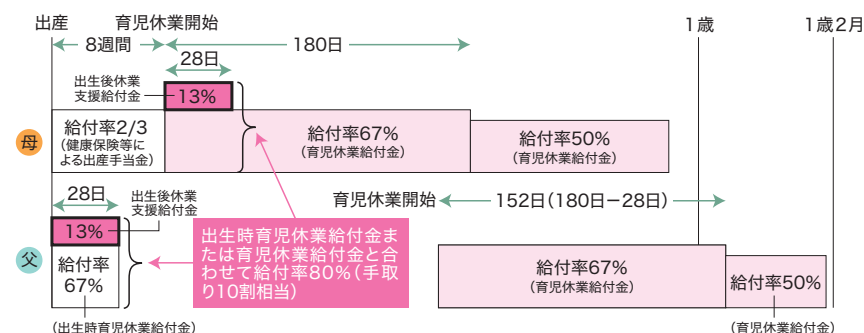
【月次保険料免除】

(1)月末を含む育児休業

社会保険料が免除される期間は、
育児休業を開始した月から終了した
日の翌日が含まれる月の前月までで
す。ただし、最大で子が3歳に達するま
での間に限られます。たとえば、6/10
から8/31まで休業した場合、免除の

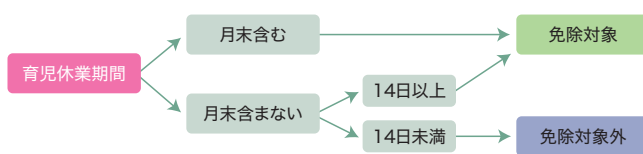
図表2:「出生後休業支援給付金」支給額のイメージ

※パパ・ママ育休プラス制度を活用した場合のイメージを記載しています。



出典：厚生労働省「2025年4月から「出生後休業支援給付金」を創設します」より抜粋

図表3:給与の社会保険料免除(育休開始日・終了日が同月内の場合)



最終月は、8/31の翌日である9/1の前
月ですので、8月分までとなります。した
がって、6月から8月の3か月分の社会
保険料が免除になります。

それでは、8/31(1日)だけ育児休業
を取得した場合はどうでしょうか。免
除の最終月は、上記同様に8月ですの
で、保険料免除の開始・終了ともに8月
となり、結果として1か月分が保険料
免除の対象になります。

(2)同一月内の育児休業

同一月内に育児休業が開始・終了
する場合でも、14日以上休業していれ
ば保険料が免除されます。同じ月に「9
日」と「5日」の2回の育児休業を取得
した場合、合計で14日以上となるた
め、当該月は免除となります。

つまり、同一月内に育児休業の開
始日と終了日が含まれる場合は、図表
3のとおりになります。

【賞与・保険料免除】

賞与から社会保険料が免除される
期間は、給与と同様に、育児休業を開
始した月から終了した日の翌日が含ま
れる月の前月までですが、賞与を支

払った月の末日を含む連続した1か月
を超える育児休業を取得した場合の
み免除になります。

1か月を超えるかは暦日で判断しま
す。たとえば、6/15～7/15まで育児休
業を取得した場合、6月末日を含む1
か月超の休業となりますので、6月10
日に支払われた賞与保険料が免除に
なります。

なお、厚生年金保険料の免除を受
けている期間分も、保険料を納めた
ものとして将来の年金額に反映され
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。



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.33

借主が賃貸借契約期間中に 亡くなった場合の対応について

宅建業者がみずから保有する賃貸不動産、または、事業として賃貸管理を受託している賃貸不動産において、賃貸借契約の借主が亡くなるケースが見受けられます。

このような場合に、適用となる法律と対応方法を理解・整理しておくことは、今後さらに進行する日本の高齢化社会の中で、賃貸に関する事業を行っていくうえで必要になっていくと考えられます。

トラブル事例から考えよう

当社が賃貸管理している賃貸不動産の借主の勤務先から「(借主が)2日間出勤していない」との連絡が入った。すぐに同不動産に出向いたが、鍵がかかっていたため、警察に立ち合いを依頼し入室したところ、借主は室内で亡くなっていた。その後、警察から「死亡推定日時は2日前、事件性はなく病死」と伝えられた。

借主は、入居時に、緊急連絡先として子どもの住所・電話番号を記載していたので連絡したところ、子どもは、相続人は自分一人であるが、被相続人(借主)の相続を放棄する予定である旨の返答であった。

01 賃貸借契約解除時の 手続き

借主が賃貸借契約中に亡くなった場合でも、通常の契約解除・明け渡し手続きを執ることとなります。具体的には、賃貸借契約の解除手続き、家財等の撤去等です。

しかし、借主自身が手続きを執れないため、次のような手順を踏むことが必要になります。

(1) 賃貸借契約の解除

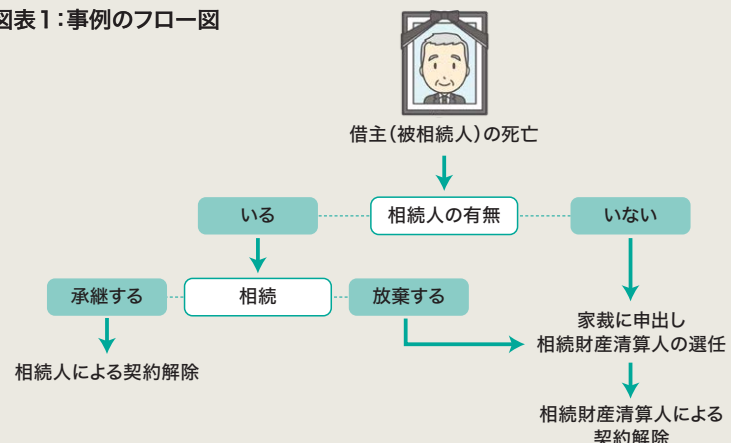
借主が亡くなったとしても、死亡により自動的に賃貸借契約が解除となるわけではなく、相続人は、原則、賃借する権利と賃料等を支払う義務を承継することとなります。

しかし、相続人が相続を放棄した場

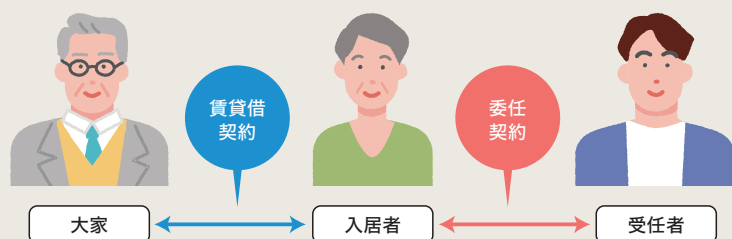
合は、賃貸借契約を解除する権利はなく、連帯保証人等も契約を解除できないので、利害関係人等(貸主等)が家庭裁判所へ申し、相続財産清算人を選任してもらい、さらに家庭裁判

所の許可を得て、相続財産清算人が賃貸借契約の解除と、家財等の残置物を処理することとなります。以上のおおよその内容をフロー図にすると図表1のとおりとなります。

図表1: 事例のフロー図



図表2：大家・入居者・受任者の関係図



出典：「大家さんのための単身入居者の受入れガイド」より抜粋

なお、この「相続財産清算人」は従来「相続財産管理人」とされていたが、民法改正により、名称が変更となるとともに、同清算人における権利確定の期間は約10カ月から約6カ月に短縮され、従来と比較すると、清算手続き期間が短縮化されています（令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント 令和7年1月版 44ページ参照 <https://www.moj.go.jp/content/001401146.pdf>）。

（2）家財等の残置物の処分

家財等の残置物の処分の対応も、上記（1）により、賃貸借契約の解除と併行して、相続を承継した相続人、または、相続財産清算人が行うこととなり、相続放棄した相続人や保証人には、法的には処分できる権利はありません。したがって、相続を承継した相続人が処分を行う場合はともかく、相続財産清算人が行う場合の処分までの期間は、最短でも上記（1）と同程度の期間が必要となります。

02 トラブル事例への対応

以上から、トラブル事例の場合では、貸主が相続財産清算人の選任を家庭裁判所に申し、選任された清算人が、賃貸借契約の解除ならびに家財等の残置物の処理をしてくれるのを待つこととなりますが、この手続

きについて、大半の貸主は、処理期間が長すぎて、他の対応方法がないのかと思われるのではないのでしょうか。しかし、合法的な手続きとしては、これ以外ありません。

03 今後の賃貸借契約における対応案

日本における高齢化・核家族化にともなう単身高齢者の賃貸不動産への入居ニーズの増加にもかかわらず、以上のような問題により、貸主側の貸し渋りの傾向を生んでいる面が見受けられます。

この問題の一つの対応方法として、国土交通省と法務省が作成した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の活用があります。同契約条項の概要は次のとおりです。

（1）想定される利用場面

単身の高齢者（60歳以上の者）との契約時のみ

（2）入居者と受任者（注）の間で次の契約を締結します（図表2）。

なお、①、②の契約は同一の受任者でも、別々の受任者でも可。

①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約

②残置物の処理事務の委任に関する契約

（注）受任者は次のいずれかが望ましいとされています。

- ・ 賃借人の推定相続人のいずれか
- ・ 居住支援法人、管理業者等の第三者（なお、賃借人の利益のための誠実な対応が求められます）

（3）貸主と借主が締結する賃貸借契約書に、上記モデル契約条項に関する約定を記載します。

（4）借主が死亡した際、受任者が①、②の契約に基づき、賃貸借契約の解除、残置物の処理をします。

この手続きにより、借主が亡くなった場合でも、相続財産清算人による賃貸借契約解除により短期間での対応が可能となり、貸主も、単身の高齢者に賃貸しやすくなると考えられます。

なお、国土交通省の「残置物の処理等に関するモデル契約条項」のホームページには、「大家さんのための単身入居者の受入れガイド」「残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブック」といった複数の資料掲載があり、本稿では説明できなかった、終身建物賃貸借契約に関する記載や、借主が亡くなった事実の把握方法といった記載もあります。

賃貸管理事業者の方は、みずから一読いただいたうえで、貸主への説明・説得資料として活用していただければと存じます。

author

一般財団法人
不動産適正取引推進機構
客員研究員

室岡 彰

一般財団法人不動産適正取引推進機構（RETIO）は、「不動産取引に関する紛争の未然防止と迅速な解決の推進」を目的に、1984（昭和59）年財団法人として設立。不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、これらの成果を機関誌『RETIO』やホームページなどによって情報提供している。
HP：<https://www.retio.or.jp/>



物件調査の ノウハウ

Vol.73

多数の偽造書類を 利用された詐欺事件

こんな事件がありました。

不動産仲介業者から都内の土地200坪の売却話があり、建売業者は、2億7,000万円で購入することにしました。売主との面談を申し込むと、当日、本人は出てこずに、コンサルタントと称する代理人が出席し、『本人は几帳面かつ神経質で、独身のまま兄弟と一緒に住んでいて、本件土地を売るについて身内からとやかく言われたくないと考えている。そのため直接同人の自宅を訪問しないように』と申し入れがあり、権利証書、印鑑証明書、運転免許証などのコピーが提示されました。

残金決済時には、司法書士立ち合いの上で、運転免許証、印鑑証明書、遺産分割協議書、登記済み権利証書(いずれも偽造されたもの)などの確認が行われ、東京法務局城南出張所において、司法書士が受理証を取得し、その後、預金小切手はすべ

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑩

詐欺事件に使用された 偽造書類とその見分け方!

最近の不動産トラブルにおいては、本人確認の不備により詐欺事件に巻き込まれるケースが多発しており、その被害の範囲は甚大です。本節では、詐欺事件において偽造され使用された、本人確認書類の種類とその見分け方について述べます。

て現金化されました。登記所受理後の6営業日後の登記補正日を過ぎて、買主が現地に看板を出したところ、翌日、真の所有者が法務局に申立てをしたため、法務局で受理された書類はいずれも偽造書類であることがわかった、というもの。大量の偽造書類が駆使された事件であり、登記所も見抜けなかったほどのです。その後、買主は国に対して損害賠償を請求。判決では、15%の国の賠償責任を認めました。偽造書類の見分け方を知っていれば、トラブルは避けら

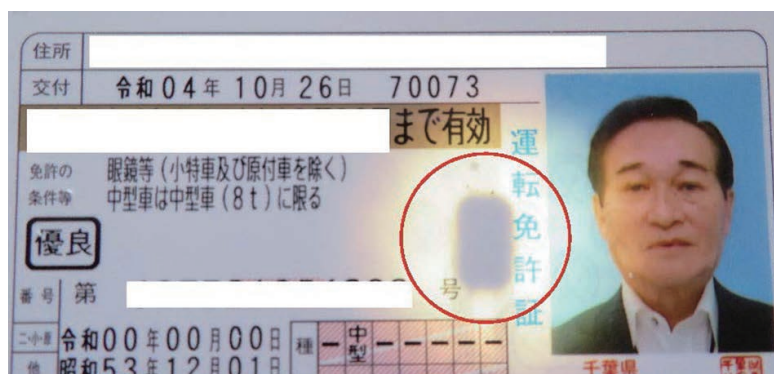
れたかもしれません。

運転免許証の 偽造の見分け方

詐欺事件では、運転免許証を偽造する事件が多くみられます。偽造の見分け方は、ポイント1のように、運転免許証の裏側から小さな懐中電灯等の光を照射します。すると、免許証に内蔵されたICチップの影が、大きな長四角1個と小さな四角2個となって浮かび上がります。影が映らないものはチップのない偽造書類です。

ポイント1

運転免許証の裏側から懐中電灯等で光を照射すると、ICチップの影が浮かびます。



一方で、2022年4月19日、運転免許証とマイナンバーカードの一体化に向けた「道路交通法の一部を改正する法律案」が第208回国会で承認さ

れました。施行日は2025年3月24日です。これにより、希望者は「マイナンバー証」を選択できるようになります。今後、企業ではICリーダーの導入など、

本人確認の方法に変化が出てくると思われます。

次に旅券の偽造対策についてですが、2025年3月24日の申請受理分から、紙幣を印刷する国立印刷局において作成される2025年旅券に切り替わります。2025年旅券とは、偽造・変造対策を大幅に強化する目的で、旅券の顔写真ページにプラスチック基材を用い、文字や顔写真をレーザーにより印字・印画した新型のICチップ搭載旅券です。

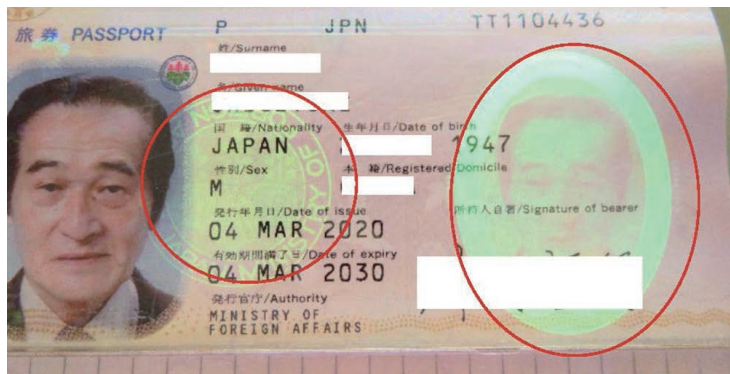
従来の旅券での偽造対策としては、ポイント2のように、旅券の表面にブラックライトの光を照射すると、旅券に描かれた顔写真と同じ顔が、文字欄の中に浮かび上がります。さらに、入管の印影が浮かび上がります。外務省によると、「2025年の旅券以降は、顔写真は浮かび上がりませんが、他のページにはさまざまな画像がブラックライトで浮かび上がる」とのことです。ポケットに入るブラックライトは、1,400円程度で入手できます。

外国人在留カードの偽造の見分け方

外国人が提示する「在留カード」および「特別永住者証明書」は、カードを左右に傾けると「MOJ」のホログラムが3D的に左右に動きます。また、カードを上下に傾けると、左端部分がグリーンからピンクに変化します（ポイント3）。

ポイント2

ブラックライトで旅券の表面から光を当てると、顔写真と印影が浮かび上がります。



ポイント3

在留カードの大きさは免許証や銀行カードなどと同じで、数カ所に下記のようなホログラムがあります。



出典：
出入国在留管理庁

カードを左右に傾けると、「MOJ」のホログラムが3D的に左右に動きます。



カードを傾けると、「MOJ」の文字の周囲の絵柄がピンクからグリーンに変化します。



出典：法務省『「在留カード」及び「特別永住者証明書」の見方』

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7年3月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 ケーツーカンパニー
	札幌市	株式会社 スロウ
	苫小牧市	株式会社 日成コーポレーション
	札幌市	株式会社 New Field Eye
宮城県	札幌市	株式会社 ブレックアウト
	仙台市	アキウエステート 合同会社
	仙台市	シーザス 株式会社
	仙台市	株式会社 多楽茶屋ビル
	仙台市	株式会社 フレグラッド
山形県	仙台市	株式会社 Home BASE
	山形市	アパートレントやまがた
	米沢市	株式会社 ランテム
	福島県	いわき市 オフィス我妻
福島県	石川郡	株式会社 中井商店
	郡山市	株式会社 ビビットライフ
	茨城県	つくば市 株式会社 AS PLUS
	水戸市	株式会社 smartplus水戸
茨城県	取手市	mame不動産 株式会社
	所沢市	朝香エステート 株式会社
	新座市	合同会社 あずき
	三郷市	恭栄不動産
埼玉県	川越市	彰興不動産 株式会社
	所沢市	たかはし 合同会社
	越谷市	匠屋 株式会社
	川口市	ブライトブリッジ 株式会社
千葉県	比企郡	株式会社 リズムホーム
	千葉市	株式会社 アナグマデザイン
	白井市	株式会社 家造
	市川市	合同会社 おうち事務所
千葉県	千葉市	ステラプロバティエー 株式会社
	松戸市	株式会社 smartplus松戸
	市川市	株式会社 ナリシン
	佐倉市	株式会社 HANA PLUS
東京都	市川市	Bright Capital Realty 株式会社
	茂原市	株式会社 フリースタイル
	松戸市	株式会社 まっとう
	船橋市	株式会社 MIRARIA
東京都	杉並区	株式会社 Urban Value
	江東区	株式会社 AVENIR
	豊島区	株式会社 アムス
	千代田区	株式会社 アルファコンサル
東京都	渋谷区	株式会社 アンセムファシリティーズ
	江戸川区	アンドー 合同会社
	板橋区	e-Asset 株式会社
	東村山市	岩戸不動産 合同会社
東京都	府中市	ASリアルエステート 株式会社
	品川区	A-Star 株式会社
	千代田区	株式会社 エスサポート
	板橋区	エスタブルプランニング 株式会社
東京都	千代田区	株式会社 緑総合不動産
	千代田区	株式会社 O'cross
	港区	株式会社 オルツREキャピタル
	中央区	欄リアルエステート
東京都	港区	株式会社 KAMINOビルディング
	八王子市	吉良建設 株式会社
	港区	株式会社 グロースリンク
	東村山市	恵ライフプラン 株式会社
東京都	渋谷区	株式会社 KOKUAS
	小平市	株式会社 コミュニティー
	港区	財託エステート 株式会社
	渋谷区	株式会社 サクラマネジメント
東京都	新宿区	株式会社 SUNFIELD不動産
	港区	SIANZ 株式会社
	千代田区	株式会社 JIMホスエス
	港区	株式会社 JJ Edelstein
東京都	品川区	株式会社 Genieverse
	練馬区	株式会社 シャインエステート
	品川区	株式会社 住商不動産
	世田谷区	株式会社 スリーカムズ
東京都	北区	株式会社 Senki
	荒川区	株式会社 ダイナムビジネスサポート

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	西東京市	合同会社 タカ・エンタプライズ
	あきる野市	株式会社 テクノアップ・ライズ
	北区	株式会社 NITAKA
	千代田区	Next Lab 株式会社
東京都	品川区	株式会社 NEXTLEVEL
	荒川区	ハウスヒロ 株式会社
	世田谷区	ハウスフル 株式会社
	杉並区	株式会社 白山商事
東京都	世田谷区	株式会社 ばこば
	千代田区	株式会社 はじめトラスト
	台東区	バスボルデ不動産 株式会社
	目黒区	株式会社 ビー・リード
東京都	足立区	Beyond Realty 株式会社
	葛飾区	フォーチュンアップ 株式会社
	八王子市	フジアセット 株式会社
	中央区	株式会社 ふたみコンサル
東京都	墨田区	BLUE OCEAN 株式会社
	渋谷区	株式会社 MUST BUY
	千代田区	見山グループ 株式会社
	千代田区	株式会社 ムゲンアセットマネジメント
東京都	千代田区	MED Rebirthキャピタル 株式会社
	江東区	株式会社 YUNOA
	江戸川区	株式会社 LINE REFORMSUPPORT
	千代田区	株式会社 LEARNGATE
東京都	台東区	リアラブル 株式会社
	中央区	Reframe Japan 株式会社
	千代田区	株式会社 リフレスト
	豊島区	株式会社 リブレラス
東京都	中野区	株式会社 リベロ・リアルエステート
	渋谷区	株式会社 ルクスリンク
	千代田区	LEVECHYファンド21号 合同会社
	千代田区	LEVECHYファンド23号 合同会社
東京都	千代田区	LEVECHYファンド22号 合同会社
	神奈川県	横浜市 アールズホーム 株式会社
	横浜市	株式会社 A. M. A. 一級建築士事務所
	横浜市	株式会社 オオシマハウス
東京都	横浜市	株式会社 コージーコンサル
	横浜市	株式会社 シー・エイド
	横浜市	株式会社 システムデザイン
	横浜市	ステラ 合同会社
東京都	川崎市	株式会社 Smile Room
	川崎市	ソフィア不動産 株式会社
	平塚市	株式会社 大成
	横浜市	TSUMUGI不動産 株式会社
東京都	横浜市	株式会社 ティーピング企画
	横浜市	有限会社 萩乃商事
	新潟県	新潟市 株式会社 ビー・ネ
	新潟県	新潟市 Laugh's style 株式会社
東京都	富山県	富山市 平野電業 株式会社
	高岡市	株式会社 RE time
	石川県	金沢市 株式会社 ビジネスパートナー
	長野県	松本市 株式会社 てまり
東京都	小諸市	株式会社 はれぼし
	三島市	一期不動産 株式会社
	浜松市	株式会社 クラビス
	浜松市	株式会社 2PEACE
東京都	富士市	株式会社 ティー・エル・シー
	静岡市	株式会社 T-REC
	静岡市	株式会社 ハイズエステート
	浜松市	はるの不動産
東京都	静岡市	Minecraft 株式会社
	愛知県	名古屋市 株式会社 愛知不動産売却センター
	名古屋市	株式会社 AZXIA
	名古屋市	株式会社 MSP不動産
東京都	刈谷市	株式会社 MT開発
	名古屋市	株式会社 Kunitoko Asset
	名古屋市	グローバリリアルティ 株式会社
	名古屋市	株式会社 fabulous
東京都	名古屋市	株式会社 MINATO
	三重県	四日市 株式会社 トワ
	滋賀県	草津市 株式会社 エルアイシー不動産販売

都道府県	市区町村	商号名称
京都府	京都市	株式会社 ケイ/ンズ
	京都市	株式会社 スマートテック
	大府市	株式会社 Earth5
	大府市	株式会社 R-GROUP
大阪府	東大阪市	R-STYLE 株式会社
	大府市	アイホーム 株式会社
	大府市	株式会社 アクアマリン
	大府市	株式会社 AYANNA
大阪府	大府市	株式会社 アレス
	大府市	株式会社 インクルージョン福祉総研
	大府市	株式会社 関西provide
	大府市	近畿不動産販売 株式会社
大阪府	東大阪市	株式会社 グラップ木下
	摂津市	株式会社 Go不動産
	大府市	株式会社 シマシウ
	大府市	株式会社 大鵬
大阪府	大府市	合同会社 タカハシ
	大府市	株式会社 タカラ
	東大阪市	株式会社 NAOSU COMPANY
	大府市	株式会社 成川不動産
大阪府	大府市	西沢国際 株式会社
	大府市	株式会社 NEW MAPエステート
	大府市	ネクストグローウ 合同会社
	吹田市	株式会社 ハウスネットワーク
大阪府	大府市	株式会社 ビリーヴ
	枚方市	株式会社 Buil's
	大府市	株式会社 不動産スペース
	大府市	F-Lappy 株式会社
大阪府	大府市	Brilliant 合同会社
	大府市	ブルームエステート 株式会社
	大府市	株式会社 森昇
	大府市	株式会社 優待不動産
大阪府	堺市	株式会社 ラフ
	羽曳野市	ROSTOCK JAPAN HOLDINGS 株式会社
	東大阪市	株式会社 ワコー
	兵庫県	明石市 青空ライフデザイン 株式会社
兵庫県	尼崎市	株式会社 EAプランニング
	芦屋市	Eco Village 合同会社
	神戸市	KOBE中央不動産
	神戸市	株式会社 TSK
兵庫県	姫路市	株式会社 プラットホーム
	丹波市	株式会社 嶺山エステート
	奈良県	大和郡 株式会社ulu
	和歌山県	海南市 コミンカスタイル不動産
鳥取県	西伯郡	株式会社useful
	岡山県	倉敷市 葵や不動産 合同会社
	倉敷市	岡部亮介一級建築士事務所
	岡山市	株式会社 FG不動産
岡山県	岡山市	岡山スイキョウ 株式会社
	倉敷市	テンマップス 株式会社
	浅口市	株式会社 ミツル建築工房
	広島県	広島市 株式会社 積木家
広島県	安芸郡	株式会社 ホワイ不動産
	山口県	ミサキホーム 株式会社
	岩国市	株式会社 ヨハネハウス
	徳島県	阿波市 株式会社 空き家ZERO
徳島県	徳島市	有限会社 正栄
	名西部	株式会社 風土創研
	香川県	高松市 室町興産 株式会社
	福岡県	福岡市 株式会社 NK. アイリスCo
福岡県	北九州市	株式会社 NewLife
	糸島市	ミノアカ 株式会社
	熊本県	熊本市 株式会社 ダダケン不動産
	熊本市	twenty-two 合同会社
熊本県	熊本市	合同会社 ブライト
	熊本市	株式会社 マーレ不動産管理
	熊本市	株式会社 レガレイル
	鹿児島県	鹿児島市 有限会社 日昭建設
沖縄県	浦添市	合同会社 オフィスブルー

3月末正会員：36,963 従たる事務所：4,233



Close-up!

新入会員のご紹介

Introduction of new members

青森県本部

株式会社^{ライス}Rise不動産



小野育美さん



オフィス外観

住所 青森県青森市大野金沢13-19

電話 017-718-7715

ホームページ <https://www.rise-i.com/>

主な業態 各種不動産物件の売買・賃貸の仲介

事業内容

戸建てやマンション等の不動産売却および購入の仲介、土地活用のご提案、賃貸仲介などのニーズに対応しております。

不動産業を目指すきっかけ

不動産に苦手意識がある人にも気軽に相談いただける場所を提供したくて、地域密着型の不動産屋を開業したいと思いました。

趣味 カフェ巡り、家庭菜園、日本酒

座右の銘／好きな言葉

行動しなければ始まらない

開業にあたっての抱負

地域密着型の不動産屋として青森の不動産が本来の役割を果たせるよう、不動産をとおして社会貢献していきます。

宮城県本部

株式会社 Blue Key



伊藤友佑さん



オフィス外観

住所 宮城県仙台市宮城野区二十人町300番22

MAXビル201

電話 022-794-7044

ホームページ <https://www.bluekey-sendai.com/>

主な業態 不動産売買仲介・賃貸仲介・
不動産活用コンサルティング

事業内容

売買仲介・賃貸仲介を中心に、土地・建物の有効活用や不動産コンサルティングを手掛け、お客さまの多様なニーズに応えています。

不動産業を目指すきっかけ

不動産を通じて、人と地域の未来をつなぐ仕事に魅力を感じ、一人ひとりに最適な提案ができる会社を目指して開業しました。

趣味 旅行、釣り、食べ歩き、歴史的建造物巡り

座右の銘／好きな言葉

挑戦なくして成長なし

開業にあたっての抱負

誠実な対応と確かな知識で、お客さまに信頼される不動産会社を目指します。不動産を通じて地域の活性化にも貢献していきたいです。

地方本部の動き



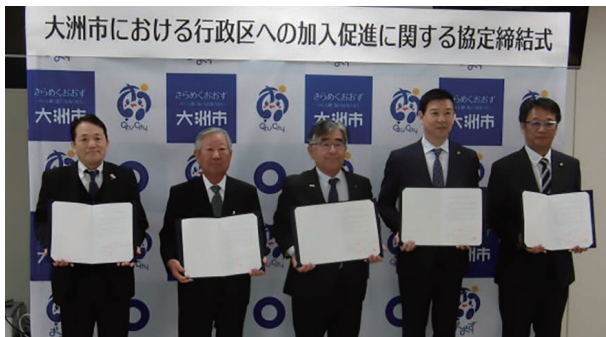
Activity Condition

愛媛県本部

「大洲市における行政区への加入促進に関する協定」を大洲市と締結

令和7年4月7日(月)14時、愛媛県本部では、大洲市役所において「大洲市における行政区への加入促進に関する協定」を締結しました。この協定の背景には、近年、社会情勢の変化や価値観の多様化から、地域との関わりが希薄化し自治会加入率の低下が見受けられていることがあります。しかし一方では、主に防災、防犯、福祉といった観点から、住民同士のつながりの大切さが見直されており、地域コミュニティの根幹である自治会がその重要性を増しています。そこで、誰もが安全安心に暮らせる住みやすいまちづくりの実現をめざすため、自治会への加入促進に関して、大洲市、不動産業界、大洲市自治会連絡協議の3者で協力体制を構築するとともに、地域コミュニティの活性化に寄与することを目的に協定を締結しました。

締結式では、二宮隆久大洲市長より「平成30年7月、



左：上谷進 本部長、中央：二宮隆久 大洲市長

大洲市内の肱川流域では記録的な豪雨により肱川本川の水位が上昇、東大洲地区では二線堤を越流して広範囲に渡って被害が発生し、浸水面積は約1,372haに達しました。また、断続的に降り続いた雨のため多数の土砂災害も発生しました。こうした災害があったにも関わらず、大洲市では地域の自治会のつながりにより市民への被害を最小限に留めることができました。このつながりをさらに大切にしていきたい」と挨拶がありました。

当日は、愛媛新聞社による取材、地元ケーブルテレビの放映録画もあり、愛媛新聞4月9日(水)朝刊9面地方欄に大きく掲載されました。



愛媛新聞(4月9日)

兵庫県本部

「宅地建物取引士法定講習会」を実施

兵庫県本部では、令和6年度に宅地建物取引士法定講習会を全6回実施し、合計631名の方が受講されました。

講習会は、兵庫県農業共済会館7F大会議室で実施し、講習科目は①税制、②宅地建物取引士の使命と役割、③紛争事例と関係法令(都市計画法・建築基準法等)、④紛争事例と関係法令(民法・宅地建物取引業法等)の4科目6時間でした。講習終了後には新しい宅地建物取引士証を交付しました。



講習会の様子

TRAの会員支援情報

TRA(一社)全国不動産協会は、全日会員を支援するための団体です。制度や助成をぜひご活用ください。

◆ 共済事業 ◆

万が一の際に、保険金や見舞金をお支払いします。

- ・生命共済(18歳～80歳)※保険年齢適用
- ・死亡見舞金(81歳以上)
- ・入院見舞金
- ・火災見舞金
- ・配偶者弔慰金
- ・人間ドッグ助成金

詳細はこちらから



<https://www.zenkoku-fudousan.or.jp/kyousai/>

◆ 宅地建物取引業 総合賠償責任保険 ◆

宅地建物取引上での不測の場合に備えた損害保険を提供します。



詳細はこちらから
(会員専用ページ)



https://www.zennichi.or.jp/mypage/takken_hoken/

◆ 火災保険提携事業者 ◆

三井住友海上火災保険株式会社の火災保険商品「GKすまいの保険」の募集関連行為従事者として※、会員ご自身の取り扱う住宅用建物の購入者(オーナー)を保険代理店に紹介いただき、成約に至った場合、契約者(購入者)と提携事業者(会員)双方にとってのメリットが得られます。

※三井住友海上火災保険代理店と提携いただく必要があります。

詳細はこちらから



<https://www.zenkoku-fudousan.or.jp/oshirase/20240606130252.html>

◆ 全日ラビー少額短期保険株式会社 ◆

全日ラビー少額短期保険株式会社は、TRAが100%出資して設立した少額短期保険会社で、「賃貸住宅入居者総合保険」と「テナント総合保険」を取り扱っています。会員支援の目的に資するため、代理店に支払う手数料は業界高水準となっており、収益アップを図ることができます。お問い合わせは全日ラビー少額短期保険株式会社までお願いします。

全日ラビー少額短期保険株式会社 **03-3261-2201**
(受付時間10:00～17:00 土日祝日等を除く)

◆ 家賃債務保証【全日ラビー保証】 ◆

ジェイリース株式会社と業務提携し、家主・借主双方にとって便益の高い家賃債務保証サービスを提供しています。各種保証プランに関するお問い合わせはジェイリース株式会社までお願いします。

ジェイリース株式会社 **0570-010-201**
(全国共通ナビダイヤル)

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/>



月刊不動産 2025年5月号
令和7年5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
- リースをスムーズにする機能が豊富
- レインズへの連携登録が可能
- 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

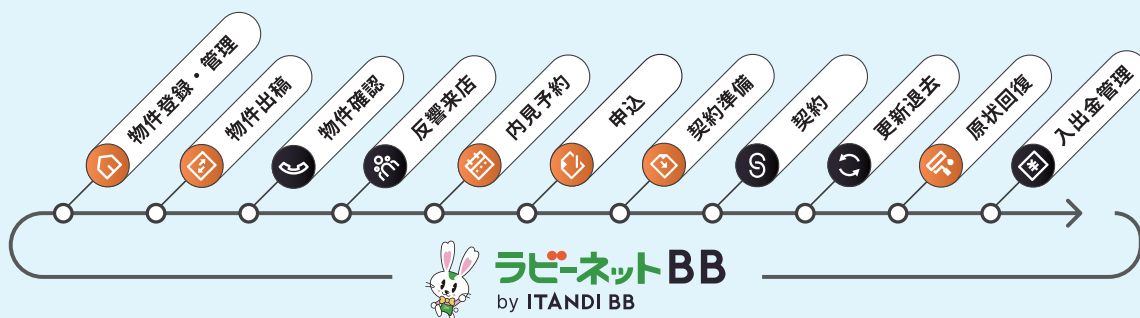
入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。

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、起こりかねなトラブル
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! ▶

