

AJ

STYLE

All Japan Real Estate Association.



[巻頭特集]

大阪・関西万博の歩き方③
「世界のパビリオンと未来体験」編

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。

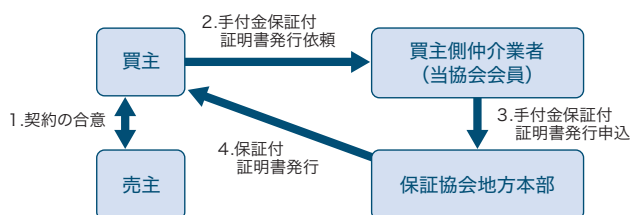
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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7年度 第3回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	6 社	8 件	54,266,600 円
認 証	5 社	7 件	17,623,300 円
否 決	1 社	1 件	
令和7年度認証累計	11 社	13 件	55,743,300 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

2025年 大阪・関西万博

184日間の大阪・関西万博も折り返し地点。世界の文化や国々がギュッと凝縮されたかのような会場に足を踏み入れ、その世界観にワクワクした人も多いのではないのでしょうか。まだ行っていない人も、再訪の人も、夏休みはこれからです。「未来を共創する」万博と全日の挑戦に参加して、未来につながる思い出をつくりましょう。

04 - 巻頭特集

大阪・関西万博の歩き方③ 「世界のパビリオンと未来体験」編

02 - 保証のお知らせ

07 - 「不動産業界の担い手確保に関する実態調査」にみる、 不動産業界の実情と課題 ～全日みらい研究所～

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

08 - 任意後見と法定後見の関係

①法定後見

弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

10 - 地価上昇+少子化=相続税の増税

税理士 飯田 隆一

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

12 - 建物賃借人の退去後に発見された土壤汚染

弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

14 - リファラル採用とは?

紹介インセンティブの留意点について

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 - 売買契約における融資利用特約に関する 留意点と対応について

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 - 景観利益侵害の最高裁の判断基準について

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 - 協会からのお知らせ

23 - TRAの会員支援情報

大阪・関西万博の歩き方③ 「世界のパビリオンと未来体験」編

巻頭特集

世界の国々や地域、企業が趣向を凝らし、未来社会をデザインする大阪・関西万博。

日を追うごとにSNSなどで評判が広がり、

開幕からおよそ1カ月半で来場者数500万人を超えました。

異国情緒あふれる会場内では、「規模も内容も想像以上」「世界がここにギュッと集まっているみたい」といった声があちこちから聞こえてきます。

今回は、ちょうど折り返し地点に差し掛かった万博の魅力を厳選レポートします。

大阪ヘルスケアパビリオン
提供：2025年日本国際博覧会協会

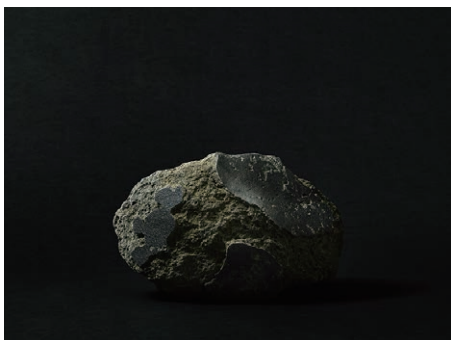
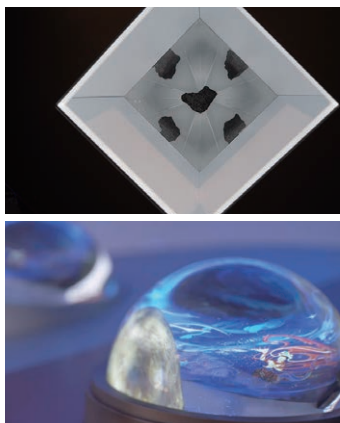
▶ 話題の展示 pick up

1 高さ約20m、周長約2kmの「大屋根リング」



世界最大の木造建築物としてギネス世界記録®に認定された万博のシンボル。京都・清水寺の舞台と同じ「貫（ぬき）工法」を用いて建築され、会場のデザインコンセプト「多様でありながら、ひとつ」を体現しています。各国のパビリオンを上から眺めると、地上で見るのとはまた違った表情を楽しめます。

3 日米中が「宇宙のかげら」で共演



左上：月の石／アメリカパビリオン展示品
左下：月の向こう側の砂／提供：中国パビリオン
上：火星の石／提供：経済産業省

1970年の大阪万博で大きな話題を呼んだ「月の石」が、今万博でもアメリカパビリオンに登場。展示されているのは、1972年のアポロ17号によるミッションで採取した月のサンプルの一部で、'70年万博からこれまでの継続的な日米の取り組みに感謝を示したものです。一方、中国パビリオンでは、2024年6月に無人探査機 嫦娥（じょうが）6号が世界で初めて採取した「月の向こう側の砂」を展示。地球からは見ることのできない月の裏側の神秘に迫ります。そして日本館に展示されているのは、2000年11月に南極地域観測隊が発見したラグビーボール大の「火星の石」。重さは約12.7kgあり、火星隕石としては世界最大級です。

2 未来を駆ける「空飛ぶクルマ」

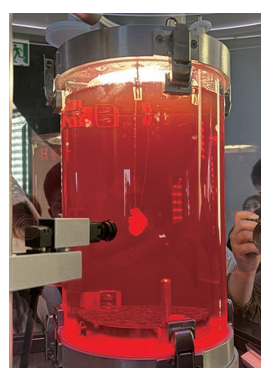


提供：
株式会社
SkyDrive

開幕前から熱視線を集めた空飛ぶクルマは、今後もデモ飛行を計画中です。「空飛ぶクルマステーション」も大人気で、予約をすれば実物大のモックアップに座っての写真撮影や、臨場感あふれる没入体験ができます。

4 拍動する「iPS心臓」

赤い培養液の中で拍動しているのは、直径3cmほどのiPS心臓立体モデル。全身のさまざまな細胞に分化する性質をもつiPS細胞から作られたもので、実際に拍動する様子を展示したのは世界初。現状、内部は空洞ですが、いつか本物に限りなく近い心臓が完成する日も、そう遠くない未来のように思えます。パソナネイチャーベースにて展示中。



5 番外編「スマートフォン」

予約にチケット、食事に買い物、写真、地図……今回の万博でなくてはならないモノといえば「スマホ」。'70年の大阪万博で披露された未来の電話「ワイヤステレフォン」が、55年の歳月を経てここまで進化するとは、感慨もひとしおです。



▶ いま、ここから世界を変えよう

当会が義援金等で支援する国内外の被災地も、パビリオンやブースを設置して被災地の“いま”を伝えています。

ウクライナブース (コモンズ-C館)

「NOT FOR SALE (非売品)」が意味するものは？

一見、おしゃれなショップのようなウクライナブース。陳列棚には地球儀やおもちゃ、メガホンなどのオブジェが並んでいますが、どれも「非売品」です。入口で渡されるスマホ画面付きのバーコードリーダーで各展示品のタグをスキャンすると、“私たちの知らない”ウクライナの現状が画面に映し出されます。

映像に描かれているのは、大人・子ども関係なく、全国民が当事者として戦い、支えあうウクライナの人々。その根底には“周りが幸せでなければ自分も幸せではない”という国民性があるのだといいます。

戦禍の地から投げかけられた「NOT FOR SALE」のメッセージの意味は、一つひとつの映像の中に込められています。



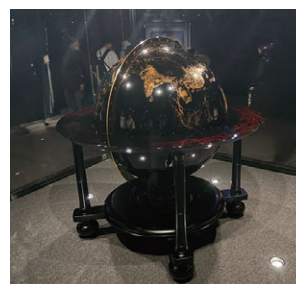
夜の地球 Earth at Night

輪島から世界へ、願いを地球儀にのせて

この一風変わったパビリオン名は、展示品のひとつである輪島塗大型地球儀「夜の地球 Earth at Night」の名をそのまま冠したものです。地球儀は直径1mにも及び、37人の職人たちが5年をかけて制作。2022年3月に完成し、石川県輪島漆芸美術館に展示されていました。

ところが、2024年元日に能登半島地震が発生。地震から4日ほど経ったころ、ようやく職員が駆け付けると、建物は崩れていましたが、地球儀はクルリと回って北半球と南半球がさかさまになった状態で、無傷で発見されたそうです。以降、夜の地球は復興のシンボルとなりました。

また、夜は国境も見えないことから、「対立や分断を超え、他者に想いを巡らそう」という願いも込められています。



漆黒の地球が金の蒔絵(まきえ)をまとい、神々しく輝く

▶ 現地で聞いた「行ってよかった」パビリオン

アメリカパビリオン

未来に向けて、世界が共にできることを想像しよう

これは本当に建物なのだろうか？ 巨大な2面のスクリーンにはさまれて、キューブが浮いています。「月の石」が話題の当パビリオンですが、実際に体験した人は「宇宙探査をしているみたい」「ロケット打ち上げの臨場感にワクワクした」と、アトラクションのような展示に圧倒された様子でした。実は、このロケット打ち上げの疑似体験はキューブの中で起きている出来事。パビリオン内にはほかに4つのエリアがあり、つながり、旅、宇宙などをテーマにした没入型体験が繰り広げられます。

宇宙へのあくなき探求は、'69年に月面着陸を果たしたアポロ計画から月での長期滞在を目指すアルテミス計画へと継承され、世代や世界をつないで現在進行中。体験者は、その壮大な計画に足を踏み入れることになるのかもしれません。



パソナ ナチュラルバーズ PASONA NATUREVERSE

いのちを巡る螺旋(らせん)の冒険

約4億年前に誕生した「アンモナイト」型のパビリオン。その先端に座る鉄腕アトムが指さす先には、パソナグループが地方創生を手掛ける淡路島があります。

館内をナビゲートしてくれるのは、宇宙空間で大破した鉄腕アトムがブラック・ジャックの施術により再生した「ネオアトム」。体内ではiPS心臓が鼓動しています。

ここで体験するのは、先進技術により進化を遂げた未来の医療、眠り、ロボットなど。また一方で、微生物が住む土の中の世界といった、生命の起源を想起させるエリアもあり、まるで時空を超えて、いのちの螺旋を冒険しているかのような感覚におちいります。

動くキューブ型のシアター



遠隔技術により、離れたところにいる人間と同じ動作をするロボット



©TEZUKA PRODUCTIONS



大阪ヘルスケアパビリオン

生まれ変わった自分に出会う!? リボーン体験ルート

夢洲駅を出て東口ゲートをくぐり、大屋根リングの方向へ歩いていくと右手に現れる巨大な鳥の巣「大阪ヘルスケアパビリオン」。絶好のロケーションも追い風となり、毎日2万人以上が来場する盛況ぶりです。

人気は「リボーン体験ルート」(予約制)。ここではまず、カラダ測定ポッドで髪や肌などの7項目から現在のカラダ測定年齢を測定しますが、その結果「実年齢より2歳若い」という人もいれば「8歳も上!」とショックを受ける人もいますので、心を強く持ちましょう。次に測定結果をもとに生成された25年後の自分のアバターと対面し、栄養や身体に関するミライのヘルスケアを体験できるブースを巡ります。

そしていよいよ、全日ブースのあるミライの都市エリアに入ると、3Dの「ミラビー」が笑顔で迎えてくれます。ミラビーは、2050年の「みんな暮らしの街」で活躍中のプロ宅建士(詳細は2025年3月号p10.11参照)。全日ブースを訪れた修学旅行生たちは、ミラビーの話に耳を傾けながら、25年後の都市の姿を興味深げに見入っていました。

最後は、リボーン体験で元気になったアバターたちがみんなで踊り、測定結果に

ショックを受けた人もひと安心。笑顔で“新しい自分”を歩き出しました。

大阪ヘルスケアパビリオンでは、ほかにも注目の展示や体験が目白押しです。じっくり回ってさまざまな未来を体験しましょう!



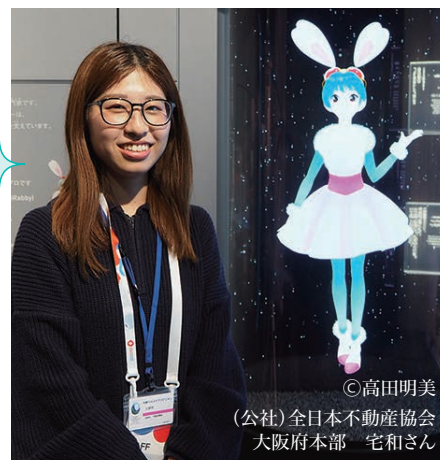
カラダ測定ポッド



全日ブースで未来の都市を案内するミラビー

ぜひ足を止めて、ミラビーと一緒に写真を撮って楽しんで!

全日ブースの展示は、2021年に構想がスタートし、たくさんの方のアイデアや視点が加わって実現したものです。制作段階では大きなトラブルに見舞われ「もう間に合わないのでは」と思ったこともありましたが、こうして無事に公開でき、たくさんの方に見ていただけてほっとしています。ひとり暮らしが増えるなか、「共助の暮らし」の大切さを感じてもらえたらうれしいです。



©高田明美
(公社)全日本不動産協会
大阪府本部 宅和さん

「リボーン体験」予約はこちら

<https://2025osaka-pavilion.jp/guide/official-app/>



‘70年万博のレガシー 「人間洗濯機」が想いをつないで登場!

55年前の万博で話題を呼んだ、超音波で身体を洗う「人間洗濯機」が、ミラブルテクノロジーで「カラダだけでなく、ココロも自動で洗浄」をコンセプトに進化し、大阪ヘルスケアパビリオンに登場。

こちらの「ミライ人間洗濯機」は、カプセルに身をゆだねるだけで2種類の気泡が全身を洗浄。さらに背中中のセンサーが心拍を測定し、測定値に基づいた映像と音楽で気分をリフレッシュさせてくれます。

実際に入浴体験ができるとあって、来場者は「年をとって1人で入浴できなくなったとすのために、必ず社会実装してほしい」と期待に胸を膨らませていました。



ミライ人間洗濯機/提供:サイエンス

予約不要! 大阪ヘルスケアパビリオンで 未来の食に舌鼓

大阪産やミシュラン三つ星シェフ監修のフードなど、ミライの食と文化のゾーンでは、多様性に満ちた未来の食事やスイーツ、パフォーマンスが、予約なしで気軽に楽しめます。



ワンハンドBENTO
1ヶ500円~(税込)
万博限定、片手で食べられるお弁当。栄養も満足度も妥協なし。
提供:ほっかほっか亭
MADE by HURXLEY

大阪新名物!? これも串カツ750円(税込)

ひと串12cmで食べ応え抜群!とろけるヴィーガンチーズと鶏胸ミートのヘルシー串カツ。

提供:六甲バター株式会社



n e w s

explain

「不動産業界の担い手確保に関する実態調査」にみる、不動産業界の実情と課題 ～全日みらい研究所～

生産年齢人口の減少が進むなか、不動産業界でも長期的な視点で人材確保に注力していくことが求められています。

そこで、(公社)全日本不動産協会の研究機関である全日みらい研究所は、業界が抱える「働く環境」の課題を把握し、担い手確保のための対策を検討するために、一般の方を対象にアンケート調査を実施。事前に行った不動産業者(当会会員)への調査結果と比較し、レポートとしてまとめました。



調査概要

- 調査期間: 令和6年8月1日～8月6日
- 調査対象: 不動産業界で働いた経験のない15～39歳の全国の一般男女
- 調査方法: インターネットによるアンケート調査
- 回答数: 2,000

全日会員への事前調査

- 調査期間: 令和6年6月11日～7月12日
- 調査対象: 当会会員
- 調査方法: インターネットによるアンケート調査
- 回答数: 872(配布数28,839)

不動産業界の魅力とウィークポイント

一般の方への調査結果によると、不動産仲介業で働くことに興味がある人は約2割。「興味がない」と「どちらか」というと興味がない」を足すと8割超になりました。

興味があると回答した人たちにその理由を聞くと、「給料が高い」「スキルが身につく」「成果主義」「安定」が上位を独占する結果に。特に「成果主義」は、当会会員に行った事前調査では最も多い回答となりました(下記グラフ)。

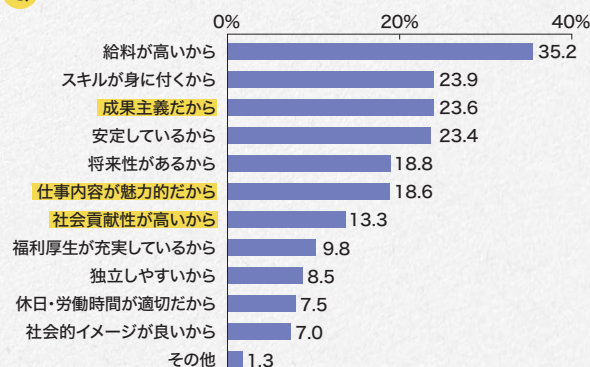
一方、「興味がない」と回答した8割強の人たちに理由を、会員には不動産業界のウィークポイントを聞いてみると、こちらでも一般・会員ともに「成果主義」が上位に入る結果に。そのほか、会員が魅力として捉えている「社会貢献」「仕事内容」は、一般回答では低い回答率であること、さらに「休日・労働時間」を理由に挙げる人が多いことから、業界の課題が浮き彫りとなりました。

レポートでは、調査結果から「働き方・休み方の見直し」と「仕事の魅力の効果的な周知と働きかけ」の2つの課題を抽出し、解決のための提案と、独自の取り組みを行っている2社の事例を紹介しています。詳細は全日みらい研究所のホームページよりご覧ください。

<https://www.zennichi.or.jp/miraiken/>

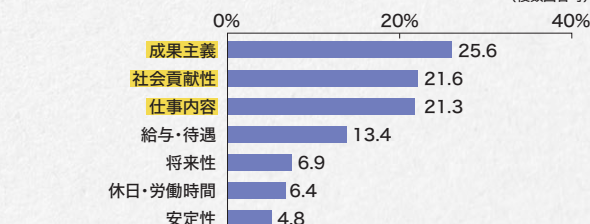
<一般の方への調査>

Q なぜ不動産仲介業で働きたい(興味がある)と回答しましたか。(複数回答可)



<比較:協会会員への事前調査>

Q 働く環境としての不動産業界の魅力はどのようなところにあると感じますか。(複数回答可)



出典: 全日みらい研究所



法律相談

Vol.111

① 任意後見と法定後見の関係



Question

私の母は、知人Aと任意後見契約を締結し、Aが任意後見人になる旨の登記がなされています。しかしAは任意後見人として不適任なので、家庭裁判所に別の人を成年後見人を選任してもらいたいと考えています。最近母の判断能力が衰えてきましたが、成年後見開始の申立てをすることができるのでしょうか。



Answer

任意後見契約が登記されている場合、成年後見は開始されませんから、成年後見の申立てをすることはできません。例外的に、本人の利益のため特に必要があるときに限って、成年後見開始の審判を求めることができます。

はじめに

ご質問のケースは、「任意後見」と「法定後見」の関係が問題になる事案です。本問の回答をご理解いただくには、高齢者保護の制度全体の理解が必要になりますので、今回から3回に分けて、本問を解説することとします。

第1回目の今回は、高齢者の財産を保護するために2種類の制度があること、および法定後見の概要について説明します。

高齢者の財産を保護するための2つの制度

認知症などによって高齢者の判断能力が低下することは、自然の摂理です。個人の権利を守り、社会の財産秩序を安定させるためには、判断能力が低下しても高齢者の財産が守られなければなりません。そのために、任意後見と法定後見という2つの制度が設けられています。

このうち任意後見は、本人に判断

能力があるうちに、将来に備え、みずから法律的な支援者を選んでおく仕組みです。任意後見契約に関する法律(任意後見契約法)が制定され、その手続きや効力が定められています(図表)。

法定後見

これに対して法定後見は、判断能力(事理弁識能力)が十分でなくなった人について、家庭裁判所が画一的な基準によって事理弁識能力の低下を認定し、定型的に法律行為に制限を加える制度です。①成年後見、②保佐、③補助の3つの種類があります。それぞれ本人の権利を守る支援者(成年後見人・保佐人・補助人)が選ばれ、選ばれた支援者によって法律的な支援がなされます(図表)。

①成年後見

成年後見の制度は、事理弁識能力が失われた場合の制度です。家庭裁判所が審判を行い(民法7条、838条2号。以下、単に条文を示すときは同

図表：高齢者の財産を保護するための制度

	支援者	支援者の選任方法	制度の趣旨	支援者の権限
任意後見	任意後見人	本人の意思による	判断能力があるうちに将来に備えて自ら法律的な支援者を選んでおく	本人の意思による
法定後見	① 成年後見	成年後見人	 事理弁識能力が失われた場合の制度	成年後見人には、包括的に本人の財産を処分する権限が与えられる
	② 保佐	保佐人	 事理弁識能力が著しく不十分な場合の制度	重要な行為については、保佐人の同意が必要になる
	③ 補助	補助人	 事理弁識能力が不十分な場合の制度	申立てによって、補助人に、同意権や代理権が与えられる

法の条文)、支援者として成年後見人を選任します(8条、843条1項)。成年後見人には、包括的に本人の財産を処分する権限が与えられます。

なお、成年後見人の事務のなかでも、本人の住環境の整備は特に重要なので、成年後見人が本人の居住用不動産を売却するときには、家庭裁判所の許可が必要です(859条の3)。

②保佐

事理弁識能力が著しく不十分な場合の制度です。精神上的の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者について、家庭裁判所が審判を行い(11条、876条)、支援者として保佐人を選任します(12条、876条

の2第1項)。保佐が開始すると、不動産売買などの重要な行為については、保佐人の同意が必要になります(13条1項)。審判によって、保佐人に代理権が付与される場合もあります(876条の4第1項)。

③補助

事理弁識能力が不十分な場合の制度です。家庭裁判所が審判を行い(15条1項、876条の6)、支援者として補助人を選任します(16条、876条の7)。認知症の程度が軽微であって後見や保佐の審判までの必要はないものの、本人みずからが財産管理について他人の助けを必要とするなどの場面で利用されることが想定され

ています。事理弁識能力が著しく劣っているわけではありませんから、補助開始の審判に際しては、本人の同意が必要です。補助の審判に際しては、申立てによって、補助人に、同意権や代理権が与えられます(17条1項、876条の9第1項)。

まとめ

四親等内の親族であれば、本人の事理弁識能力が失われ、あるいは十分でなくなったときには、法定後見の審判開始の申立てをすることができます(7条、11条本文、15条本文)。ただし、任意後見契約が登記されている場合には、家庭裁判所は、本人の利益のため特に必要があると認めるときに限り、後見開始等の審判をすることができるものとされています(任意後見契約法10条1項本文)。したがって、ご質問のケースでは、原則として成年後見の申立てをすることはできず、お母様の利益のため特に必要があるときに限って、成年後見の申立てをすることができることになります。

今回は、本問の解説のうち、法定後見の説明をしました。次回は、任意後見の説明をします。

今回のポイント

- 高齢者の判断能力低下に対して、高齢者の財産を守るための制度としては、任意後見と法定後見の2種類がある。
- 任意後見は、本人に判断能力があるうちに、将来に備え、自らの意思に基づいて法律的な支援者を選んでおく仕組みである。
- 法定後見は、判断能力が十分でない人について、裁判所が画一的な基準によって判断能力が低下していることを認定し、定型的に法律行為に制限を加える仕組みである。
- 法定後見には、①成年後見、②保佐、③補助の3つの種類がある。それぞれ本人の権利を守る者(成年後見人・保佐人・補助人)が選ばれ、選ばれた成年後見人等によって法律的な支援がなされる。

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.49

地価上昇＋少子化＝相続税の増税

Q uestion

令和7年3月に発表された地価公示によれば、令和7年の地価動向は「三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている」とされましたが、このことは、相続税に影響を与えたのでしょうか。



A nswer

はい、地価動向は、令和7年7月1日公開の令和7年分の土地の相続税評価額（路線価、評価倍率）に直接影響しますので（図表1参考）、相続税に影響を与えたといえます。

背景

相続税の基礎控除額は、平成27年分相続税から現在の基礎控除額（3,000万円＋600万円×法定相続人数）に引き下げられましたが、令和7年分の土地の相続税評価額（路線価、評価倍率）は、基礎控除額引下げ後、最も高い水準に到達すると見込まれます。

所得税や法人税は、税制改正により税率が引き上げられなければ、税負担は増加しませんが、相続税は、税制改正により税率が引き上げられなくても、地価上昇に伴い路線価等が上昇すれば、税負担が増加します。

つまり、相続税は、税制改正が行われなくても、地価上昇により納税額

が高まっていく税といえます。

また、少子化が進むということは、相続が発生した場合の法定相続人の数が少なくなること、すなわち、相続税の基礎控除額が減ることを意味します（図表2）。

したがって、相続税の場合、税制改正による増税がなくても、地価上昇と少子化の進展があれば、相続税は、実質的に増税になっていく仕組みになっているといえます。

参考データの分析

次に「令和5年分における相続財産の金額の推移」（図表3）の表の「土地」欄をご覧くださいと、平成26年分の「土地」の合計金額が5兆1,469億円であるのに対し、令和5年

図表1：公的土地評価の種類

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%

分の「土地」の合計金額は7兆1,425億円となっておりますので、約139%に増加していることがわかります。

また、その次の「地価公示価格指数の推移と相続税の改正」(図表4)の表の「公示地価(三大圏商業地)」

をご覧くださいと、図表3の「相続財産」の「土地」の合計金額の上昇が、「公示地価(三大圏商業地)」の右肩上がりの上昇に沿っていることがおわかりいただけると思います。

相続財産に占める土地の割合が高い(令和5年分で約31.5%)ことを前提に、「公示地価」の上昇が、直ちに土地の相続税評価額の上昇につながり、結果、相続税額の上昇(増税)につながるというのは、理に適っているといえるでしょう。

図表2:相続税の基礎控除

相続人の数	基礎控除額
1人	3,600万円
2人	4,200万円
3人	4,800万円
4人	5,400万円
5人	6,000万円
6人	6,600万円

*計算式:3,000万円+600万円×相続人の数

図表3:令和5年分における相続財産の金額の推移

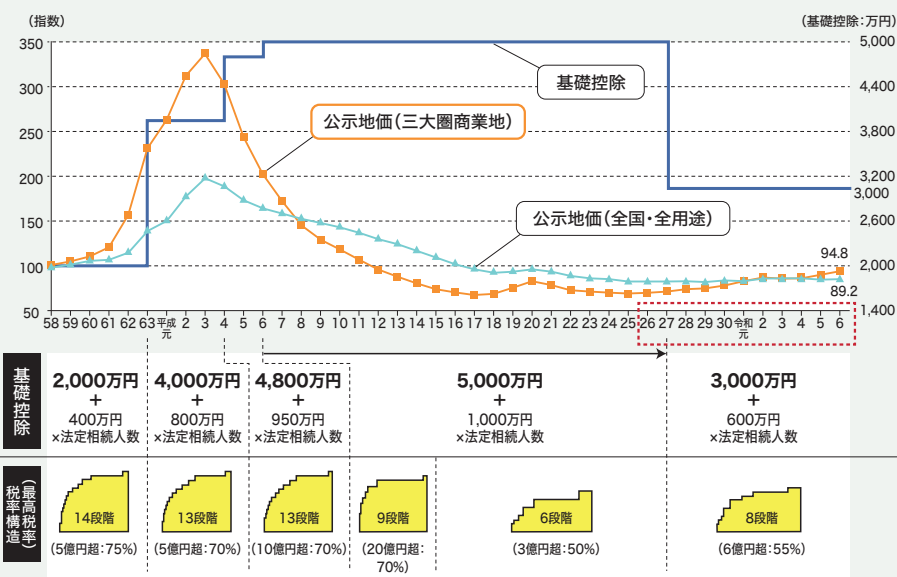
項目 年分	土地	家屋	有価証券	現金・ 預貯金等	その他	合計
平成26年	51,469	6,732	18,966	33,054	13,865	124,086
27	59,400	8,343	23,368	47,996	17,256	156,362
28	60,359	8,716	22,817	49,426	17,345	158,663
29	60,960	9,040	25,404	52,836	18,688	166,928
30	60,818	9,147	27,733	55,890	19,591	173,179
令和元年	57,610	8,793	25,460	56,434	19,228	167,524
2	60,389	9,302	25,811	58,989	19,678	174,168
3	65,428	10,133	32,204	66,846	22,182	196,794
4	70,688	11,092	35,702	76,304	24,877	218,663
5	71,425	11,452	38,779	79,633	25,817	227,107

(単位:億円)

(注)上記の計数は、相続税額のある申告書(修正申告書を除く。)データに基づき作成している。

出典:国税庁ホームページ

図表4:地価公示価格指数の推移と相続税の改正



出典:財務省ホームページ

生前対策の必要性

今後も引き続き、地価上昇と少子化が進むとすれば、相続税の生前対策を行った場合と、行わない場合とで、相続税の負担感が大きく違ってくるように思えます。

たとえば、Aさんのご家庭では、事前に、相続税を試算し、相続税のさまざまな特例を適用できるか否かを検討し、遺産分割、納税資金の調達などについて生前対策を行っていたとします。そうすると、Aさんのご家庭で実際に相続が開始した場合、相続税は負担しなければなりません、その負担は、想定した範囲内に収まります。

一方、Bさんのご家庭では、相続税の生前対策を何ら行わなかったとします。そうすると、Bさんのご家庭で実際に相続が開始した場合には、淡々と結果を受け入れるだけの対応しかできないことになります。

将来の相続税の負担増に対応していくためには、事前の生前対策をしっかり行い、大切な遺産を守るための自己防衛措置を講ずる必要があるのではないのでしょうか。

author



税理士法人チェスター
東京本店審査部 部長
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.62

建物賃借人の退去後に 発見された土壌汚染



Q

uestion

当社は、所有地上に4棟の建物を建築し、これらを賃貸してきました。

1号棟の賃借人Yは溶射機器の製造販売等を業とする会社で、その工場として1号棟を使用してきました。

2号棟の賃借人Z1は物販店舗、3号棟の賃借人Z2は電気会社、4号棟の賃借人Z3は資材会社でしたが、4棟の各賃貸借が終了して賃借人らが退去した後、土壌を調査したところ、トリクロロエチレンが汚染土壌処理基準を超える数値で発見されました。

当社としては、同物質を扱っていると思われるのは工場を営んでいた賃借人Yだと思しますので、Yに対して土壌調査費用として土壌汚染対策工事および土壌搬出工事費用を請求したいと思えます。建物賃貸借において、賃貸していない土地についての原状回復費用相当額は請求できるのでしょうか。請求できるとすると、どのような基準で、誰に対して請求するのが正しいのでしょうか。

A

answer

賃借人は、建物の賃貸借においては、敷地である土地に損傷を与えた場合には、賃借物ではない土地についても原状に復した上で返還する義務を負うと解されており、自らが原因者となっている土壌汚染を除去しないまま返還すれば、債務不履行に基づく損害賠償責任を負うことになります。

土壌汚染の原因者が必ずしも100%特定できない中でも、当該賃借人の建物の使用状況や、他の賃借人を含む全ての賃借人の有害物質の使用状況、土地建物の過去の使用履歴、汚染物質の検出場所と賃借人の使用状況など、具体的な事実に基づいて、原因者を判断することが行われています。

建物賃貸借において発生した 土壌汚染の責任

建物賃貸借契約において、賃借人は、契約終了時に、賃借した建物について原状回復義務を負いますが、その敷地に損傷を与えれば、敷地に対しても、これを原状に復した上で返還する義務を負っていると解されていま

す(東京地判平19・10・25 判例タイムズ1274号185頁)。

したがって、土壌汚染を発生させた賃借人は、本件土地について汚染物質を取り除き、原状に復した上で賃借人に返還しなければならない義務を負っており、土壌汚染を除去しないまま本件建物を返還した場合には、債務不履行に基づく損害賠償責

任を負うことになります。

汚染原因者の判断

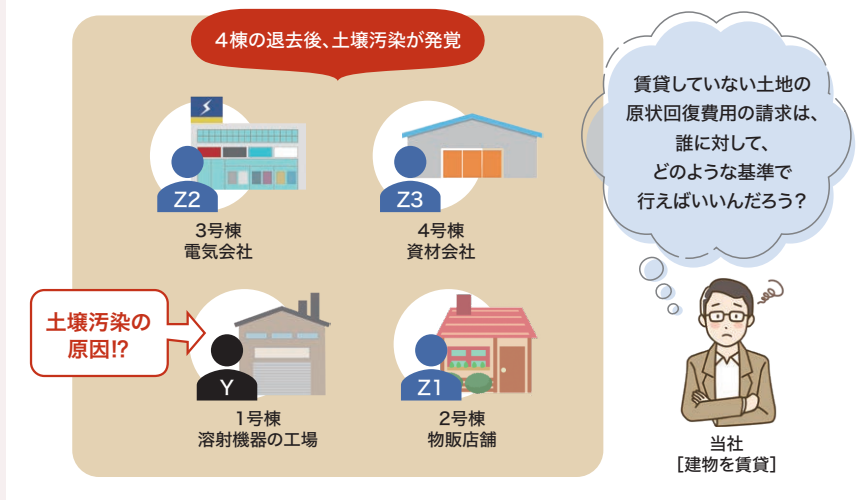
土壤汚染が発生した土地上に1棟しか建物が立っておらず、賃借人も1人だけという場合は、その土地の過去の使用履歴から、当該賃借人が使用を開始する以前に、当該汚染物質が使用された形跡がないことが明らかであれば、汚染原因者は当該賃借人である蓋然性が高くなります。

しかし、当該土地上に複数の建物が存立しており、多数の賃借人がいる場合は、汚染原因者が誰か、すぐには判然としない場合があります。このような場合、裁判例では、土地建物の過去の使用履歴から、賃貸借開始前に当該汚染物質が使用された形跡が認められない場合には、各賃借人の建物の使用状況、各賃借人の業務内容から当該有害物質の使用が認められるか否か、汚染物質の検出場所と各賃借人の占有使用場所の位置関係等々の個別具体的な状況から、汚染原因者を判定しています。

裁判例

賃貸人が、その所有地上に2棟の建物を建設し、これを合計4区画に分割して賃貸していたケースで、賃借

図表：相談事例のイメージ [所有地上に4棟の建物を建築し、賃貸した]



人の1人であるYは、各種溶射機器およびその部品、溶接材料および溶射機器の関連・周辺機器の輸出入、製造販売等を業とする会社で、その他はエンジニアリング会社、接着剤団体、電気会社が入居していたところ、賃借人らの退去後、トリクロロエチレンと鉛が発見されたという事案ですが、Yの会社は、鉛、ホウ素、フッ素およびトリクロロエチレンを使用していたことが判明しています。

裁判では、Yは、本件土壤汚染の原因がYによる本件建物の利用であるとの証明はなく、むしろ、そうとはいえない蓋然性の方が高いとして反論をしています。

これに対し、判決は、Yが本件土壤汚染の原因者であるとの認定に疑義

を挟む余地がないわけではないが、①Yが本件建物において汚染物質と同じトリクロロエチレンおよび鉛を使用していたこと、②Y以外の賃借人がトリクロロエチレンを使用せず、鉛も日常的に使っていなかったこと、③本件建物のコンクリートにひび割れが生じていた可能性が認められること、④Yの作業所と汚染物質が検出された場所に近接性が認められること、⑤Yによる汚染以外の汚染原因を認めるに足る証拠がないこと等を根拠に、Yに対し土壤調査費用として土壤汚染対策工事および土壤搬出工事費用の支払いを命じました(前掲東京地判平19・10・25)。

今回のポイント

- 建物の賃借人は、その敷地に損傷を与えた場合には、土地についても原状回復義務を負い、それを履行しないときは、不法行為ではなく、債務不履行責任を負う。
- 建物の賃借人は、建物の使用状況から、発見された有害物質と同様の物質の使用が認められ、汚染の発見場所と賃借人の占有地点との近接性や、ほかに原因が見出せない場合には、汚染原因者としての責任が認められる場合があり得る。

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.42

リファラル採用とは？ 紹介インセンティブの留意点について



Question

自社従業員の紹介により、新しく従業員を採用することになりました。そこで、リファラル採用の紹介インセンティブを支払う際の留意点について教えてください。



Answer

原則として、リファラル採用が自社の業務の一部であることを就業規則に明示すれば、紹介インセンティブを支払うことに問題はありません。ただし、特定の従業員に対して高額な紹介インセンティブを支払う場合には、当該従業員が無許可の人材紹介事業を行っているとなされるリスクがあるため、配慮すべきと考えます。

リファラル採用とは

企業が自社の従業員から、採用に応募する友人や知人の紹介を募って、選考プロセスを経て最終的に採用するかどうかを決定する制度です。採用コストやミスマッチが減り、定着率が高まるというメリットがあります。

リファラル採用制度を推進し、定着させるためには、制度周知のほか、友人・知人に紹介したいと思えるような魅力ある企業であることも必要です。さらに、この制度を促進するために、友人・知人を紹介してくれた従業員に対し、インセンティブを支払う制度にしている企業もあります。

紹介インセンティブを支払う際の留意点

①就業規則への明示

職業安定法(以下、職安法)第40条では、労働者を募集する際には、例外に該当する場合を除いて、その募集に関わる人に報酬を支払ってはならないとされています。これは、労働者の募集が公正に行われるようにすることを目的としており、その例外が2つ挙げられています。

1つは、自社で労働者を募集する場合で、募集に協力する自社の従業員に対して賃金、給料その他これに準ずるものを支払うケースです。

もう1つは、厚生労働大臣の許可を受けて有料職業紹介事業を行う場合で、報酬について厚生労働大臣の認可を受けているケースです。

もう少しわかりやすくするために職安法第40条の内容について図表1に整理しました。リファラル採用の紹介インセンティブの支払いが職安法に反しないためには、例外AまたはBに該当する必要があります。例外Bの「厚生労働大臣の許可を受ける」というハードルは高いので、残る選択肢は、自社の業務の対価としての賃金に該当(例外Aに該当)することになります。

そこで、就業規則において、紹介者は従業員の立場で自社の業務の一部としてリファラル採用にかかわる活動を行っていることを明記することが考えられます。これによって、紹介インセンティブが労働基準法に規定する労働の対償であることが明確になり、職安法第40条に抵触するものでないことを主張する根拠になります。

②紹介インセンティブの金額設定

職安法第30条では、有料の職業紹

介事業を行おうとする者は、厚生労働大臣の許可を受けなければならないとされています。つまり、職業紹介を行う許可のない者に対し、報酬・対価を支払うことは原則禁止されています。

たとえ就業規則への明示を行ったとしても、本業で支払う賃金より高額な紹介インセンティブを支払うと、受け取る従業員は無許可の人材紹介業を行っているとみなされ、職安法第30条への抵触が問題となります。

紹介インセンティブの金額を検討する上で参考となる、有料職業紹介事業者が得ている報酬の1件当たりの平均は、約109万円(令和5年調査)

です。したがって、1年度当たりの支給総額に上限を設ける制度にすることが考えられます。

そもそも、高額な紹介インセンティブを設定すると、採用コスト削減というリファラル採用のメリットがなくなってしまう。紹介インセンティブの相場は、企業規模や職種にもよりますが、だいたい紹介者1人当たり10万円未満としている企業が多いようです。

なお、採用後すぐに退職してしまうと、紹介インセンティブの返還が問題になることから、被紹介者が採用されて『入社後〇か月勤務すること』を紹介インセンティブの支給条件としてい

る企業もあります。

また、紹介インセンティブの支給方法については、金銭に限らず、ギフトカードや旅行券、スポーツ観戦チケットなどの体験型報酬を取り入れている企業もあります。自社の風土や従業員のニーズに応じて柔軟に設計するとよいのではないのでしょうか。

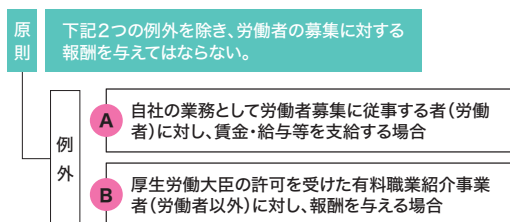
③紹介インセンティブの支給対象者

友人・知人を紹介した従業員が採用選考プロセスにかかわり、紹介インセンティブをもらうことも、職安法第30条(有料職業紹介事業の許可)への抵触が問題になります。その理由は、職安法では求人者と求職者との間における雇用関係の成立をあっせんすることを『職業紹介』と定義しているからです。

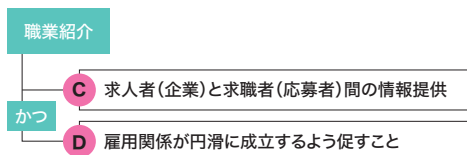
具体的には、図表2のとおり、第三者が求人者(企業)と求職者(応募者)の間を取り持って、雇用関係が円滑に成立するように世話をすることが職業紹介です。

したがって、CおよびDの両方にかかわってインセンティブの支払いを受けると、有料職業紹介事業とも受け取られかねません。このような理由から、採用の決定権限を持つ上級管理職は、紹介インセンティブの支給対象から外すことが望ましいと考えます。

図表1:職業安定法第40条



図表2:職業安定法4条(職業紹介とは)



職業安定法第4条(定義) この法律において「職業紹介」とは、求人及び求職の申し込みを受け、求人者と求職者との間における雇用関係の成立をあっせんすることをいう。

関係法規

●職業安定法第30条(有料職業紹介事業の許可)

有料の職業紹介事業を行おうとする者は、厚生労働大臣の許可を受けなければならない。

●職業安定法36条(委託募集)

- 労働者を雇用しようとする者が、その被用者以外の者をして報酬を与えて労働者の募集に従事させようとするときは、厚生労働大臣の許可を受けなければならない。
- 前項の報酬の額については、あらかじめ、厚生労働大臣の認可を受けなければならない。
- 労働者を雇用しようとする者が、その被用者以外の者をして報酬を与えることなく労働者の募集に従事させようとするときは、その旨を厚生労働大臣に届け出なければならない。

●職業安定法第40条(報酬の供与の禁止)

労働者の募集を行う者は、その被用者で当該労働者の募集に従事するもの又は募集受託者に対し、賃金、給料その他これらに準ずるものを支払う場合又は第36条第2項の認可に係る報酬を与える場合を除き、報酬を与えてはならない。

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.34

売買契約における 融資利用特約に関する留意点と 対応について

不動産売買においては、買主が融資を利用するのが一般的で、売買契約書にも、通常、融資利用特約（以下「ローン特約」）が設けられています。しかし、ローン特約に関する裁判例は意外に多く、不動産適正取引推進機構HPの「RETIO 判例検索システム」にもさまざまな事例が掲載されています。

そこで今回は、再確認の意味も含め、ローン特約に関する留意点について説明します。

トラブル事例から考えよう

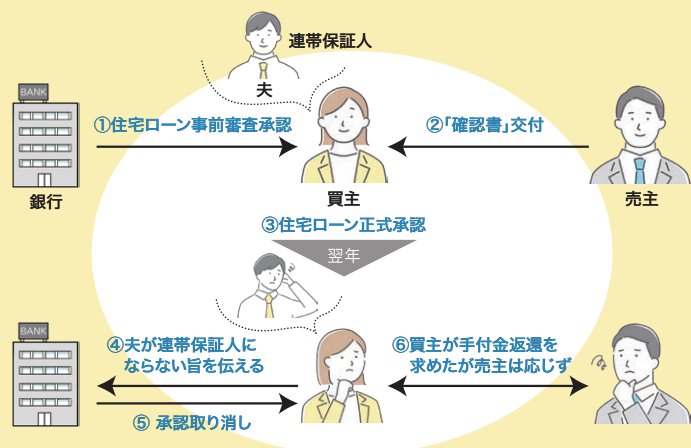
〈事例1〉融資承認の条件の変更を理由にローン承認取り消しとなったため 買主が契約解除を求めた

融資承認の条件であった「保証人を立てること」の取り止めを理由に融資否認された買主のローン特約による契約解除が否認された事例（東京地裁 令3・8・10 RETIO127-146）があります。

買主は、夫を連帯保証人とする条件で住宅ローンの事前審査の承認を得た。平成30年12月9日、買主は夫とともに、売主から「手続きの遅延、融資の取りやめ、融資審査終了後の申し込み内容の変更などお客様の事由により融資が実行できなくなった場合は、ローン特約は適用されません」と記載された重要事項説明を受けるとともに、以下の「確認書」の交付を受けた。

〔確認書〕 融資お申し込み手続き以降に行った新たなローンの借入れや、転職・退職、団体信用生命保険の告知内容変更等により融資が制限され、契約が続行できなくなった場合の契約解除については、「ローン特約」は適用されません。また、共有者・連帯債務者・連帯保証人の方の事情により融資が制限された場合においても、上記と同様の取り扱いとなります。

その後、住宅ローンは正式に承認となったが、翌年5月26日、買主は銀行に、夫が連帯保証人にならない旨を伝えた結果、銀行は、承認を取り消したため、買主は売主に対し、ローン特約に基づき売買契約を解除したとして手付金返還を求めたが、売主が応じなかった。



裁判所の判示 買主の請求を棄却

買主に、ローン特約排除条項の「審査終了後の申し込み内容の変更」があったことは明らかである。夫が連帯保証人となる内容で住宅ローンを申し込んだ買主としては、夫に連帯保証人となることへの了承を取り付ける義務があり、夫の拒否は、買主の「責めに帰すべき事由等」にあたる。このことは、買主が説明を受けた「確認書」の「連帯保証人の方の事情により融資が制限された場合においても、同様の取り扱いとなります。」との記載があることとも整合し、買主の契約解除は、ローン特約排除条項の定める場合にあたる。

〈事例2〉契約書記載の対象金融機関と融資額が争点となった

対象とする金融機関に関する紛争としては、次の裁判例（東京地裁 平16・7・30）があります。

融資額の記載欄に「都市銀行他」「4,000 万円」と記載した売買契約書を締結後、

買主は、金融機関（都市銀行）から意図した融資承認を得られなかったため、ローン特約に基づき契約解除と手付金の返還を求めた。

提訴

反訴

売主・媒介業者はノンバンクからの融資は可能であるにもかかわらず、ノンバンクの融資審査申し込みを撤回したことは、ローン特約の適用を排除する契約条項に該当すると主張した。

裁判所の判示 買主の請求を容認

都市銀行以外に、買主が都市銀行に比べて金利の高いノンバンクから融資を受けるほかにないことを了承していたと認めるに足りる証拠はなく、また、「都市銀行他」という文言は、都市銀行およびそれに類する金融機関を意味するものと解するのが自然であることを考慮すると、ノンバンクは契約書記載の「都市銀行他」に含まれないと認めるのが相当である。

〈事例3〉買主の「解除に関する覚書」が解除期日後に売主に到達した

契約解除期日に関する紛争としては、次の裁判例（東京地裁 令3・10・22）があります。

買主が、手付金・内金計900 万円を支払うとともに、ローン特約に基づく解除期日を10 月6日に延長した契約において、融資が否認されたため、買主が10 月5日に「解除に関する覚書」に記名押印し、買側媒介業者に交付し、買側媒介業者も同日、同覚書写しを添付したメールを売側媒介業者に送信したにもかかわらず、売側媒介業者が、同覚書を5日に受領していたことを、10 月10日に売主に報告した。そのため、売主は、買主が求めた契約解除と900 万円の返金に応じなかったため、買主は売側媒介業者に対し提訴した。

裁判所の判示 買主の請求を容認

売側媒介業者は、買主に対しても、買主が売側媒介業者に対して契約に関する意思表示をし、その内容を了知したときには遅滞なく、売主にその内容を伝達すべき信義則上の義務を負っており、ローン特約の契約解除期日以前に、買主の意思表示の連絡を受けたにもかかわらず、売主にその内容を伝達せず、信義則上の義務に違反し、かつ、義務違反に故意が認められることから、売側媒介業者が、売主に伝達しなかったことは、買主に対する不法行為に当たるものと認められる。

買主は、同不法行為により、ローン特約に基づく解除ができず、手付金等相当額900 万円の損害が生じたと認められるため、売側媒介業者は900 万円の支払義務を負う。

事例1～3を通しての留意点

- ローン特約が適用とならない場合（いわゆる買主の責により審査が否認された場合）については、13万円弱の携帯電話の割賦代金について申告しなかったことを理由に、融資の全部の承認が得られなかったとは認め難いとした裁判例（東京地裁 平28・11・22 RETIO106-104）もあります。
そこで、契約書には、ローン特約が適用されない場合の記載について単に「買主の責による場合」といった記載ではなく、事例1のように具体的に記載しておきます。
- 契約書ローン特約においては、買主と売主ともに、ローン特約が適用となる金融機関について一義的に解釈できるよう具体的に金融機関名を記載しておきます。
- 売側・買側にかかわらず、媒介業者は、ローン特約に基づく解除期日の一定期間前には、買主にローン審査の状況を確認し、否認された事実を把握した場合、売主に解除期日前に、確実にその事実を伝えておきます。

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.74

新・東京街路樹10景に 選ばれた国立市大学通り

こんな事件がありました。

街の景観「新・東京街路樹10景」に選ばれた街の住民らが、居住地域の南端に14階建て共同住宅の建設計画が立てられたことに反対して建物撤去訴訟を起こし、平成18年3月30日、最高裁が以下のように判決を下しました。

「東京都のJR中央線国立駅南口のロータリーから南に向けて幅員の広い公道（都道146号線）が直線状に延びていて、そのうち江戸街道までの延長約1.2kmの道路は、『大学通り』と称され、そのほぼ中央付近の両側に一橋大学の敷地が接している。大学通りは、歩道を含めると幅員が約44mあり、道路の中心から左右両端に向かってそれぞれ約7.3mの車道、約1.7mの自転車レーン、約9mの緑地および約3.6mの歩道が配置され、緑地部分には171本の桜、117本のいちょう等が植樹され、これらの木々が連なる並木道になっている。

そのため、一橋大学より南の大学

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑪

景観利益侵害の 最高裁の判断基準について

不動産が所在する物件周辺の住宅環境や景観の良さは、不動産の価値に大きく影響することから、不動産取引において周辺環境の悪化を理由とする不動産トラブルが存在します。本章では、最高裁判例を引用して、景観利益の侵害に関する判断基準について述べます。

通り沿いの地域では、本件建物を除き、街路樹と周囲の建物とが高さにおいて連続性を有し、調和がとれた景観を呈している。大学通りの景観については、昭和57年、東京都選定の『新東京百景』に選ばれ、平成6年、某新聞の『新・東京街路樹10景』『新・日本街路樹100景』に選ばれるなど、優れた街路の景観として紹介されることがあった」。

南端に14階建て 分譲マンション建設！

事件となったこの土地は、「国立駅から約1,160mの距離にあつて、大学通りの南端に位置し、計画建物は、鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造りルーフィングぶき地下1階付き14階建ての建物（最高地点の高さ43.65m。以下『本件建物』）」。

建設反対住民らは、「大学通り周辺の景観について景観権ないし景観利益を有しているところ、本件建物の建築により受忍限度を超える被害を受け、景観権ないし景観利益を違法に侵害されている」などと主張し、上記の侵害による不法行為に基づき、

分譲主および本件区分所有者らに対し、本件建物のうち高さ20mを超える部分の撤去と、慰謝料および弁護士費用相当額の支払いをそれぞれ求めて建築物撤去等請求訴訟を提起しました。

建築確認取得および 工事着工後に、地区計画 条例の改正交付・施行

国立市景観条例25条の規定に基づき、大規模行為景観形成基準には、高さ10mを超える建物の新築工事をしようとする建築主は、高さについて、町並みとしての連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物等との調和を図ることを配慮すべきことが定められている。分譲主は、計画当初、本件土地に建築予定の建物は、高さ55m、地上18階建て（地下1階付き）としていたが、国立市長が、書面により指導を行い、分譲主側は、「構造を地上14階建てとし、高さを最高で43.65mとする旨届け出た。その後、東京都多摩西部建築指導事務所に對し地上14階建て（地下1階付き）の建物の建築確認申請をし、平成

12年1月5日、東京都建築主事から建築確認を得て、同日、建築工事に着手して同事務所に着工届を提出した。本件建物は、いわゆる根切り工事を行っている段階にあったが、同年2月1日、高さを20m以下とする地区計画改正条例が施行された。その後、本件建物の建築が進み、分譲主は、平成13年12月20日、本件建物について東京都から検査済証の交付を受け、平成14年2月9日から分譲を開始した。

景観利益を有しても、 景観権は有しない！

最高裁は、「良好な景観に近接する地域内に居住し、その恵沢を日常的に享受している者は、良好な景観が有する客観的な価値の侵害に対して密接な利害関係を有するものというべきであり、これらの者が有する良好な景観の恵沢を享受する利益（以下『景観利益』）は、法律上保護に値するものと解する」としつつも、「この景観利益の内容は、景観の性質、態様等によって異なり得るものであるし、社会の変化に伴って変化し得る可能性のあるものでもあり得る。現時点においては、私法上の権利と見做すような明確な実体を有するものとは認められず、景観利益を超えて『景観権』という権利性を有するものを認めることはできない」としました。

景観利益侵害の 判断基準とは

「本件建物は、平成12年1月5日に建築確認を得た上で着工されたものであるところ、国立市は、その時点では条例により、これを規制する等上記景観を保護すべき方策を講じていなかった」。また、「**原審の確定事実によっても、本件建物の建築が、当時の刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、公序良俗違反や**

権利の乱用に該当するものであるなどの事情はうかがわれない。本件建物の建築は、行為の態様その他の面において社会的に容認された行為としての相当性を欠くものとは認め難く、建設反対住民らの景観利益を違法に侵害する行為に当たるといえることはできない（平成18年3月30日、最高裁判長・甲斐中辰夫）」としました。

以上は、景観利益の侵害の受忍限度に対する判断基準が具体的に述べられた重要な最高裁判例です。

ポイント1

最高裁では、「景観利益の侵害」とは、「当時の刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、公序良俗違反や権利の濫用に該当する場合とし、「景観利益は、現時点においては、景観利益を超えて『景観権』という権利性を有するものを認めることはできない」としています。

右記の写真は、訴訟対象の14階建てマンション。



ポイント2

こちらの写真は、新・東京街路樹10景に選ばれた国立市“大学通り”。

「この景観は現時点での景観利益を享受しているのみで、景観利益を有しても権利性のある景観権を有しません」ということがポイントです。



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5月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	釧路市	株式会社 アースカンパニー
	千歳市	ABC不動産
	札幌市	株式会社 Truth Corporation
	札幌市	株式会社 フレ・エステート
	札幌市	株式会社 ホームタウン
宮城県	旭川市	万代管理センター 合同会社
	仙台市	株式会社 アメーシング
	仙台市	株式会社 菊長地所
	仙台市	桜ホームズ 合同会社
	気仙沼市	三陸開発 有限会社
秋田県	仙台市	株式会社 HIGreen
	仙台市	リプロ 株式会社
	横手市	株式会社 アスリル
	郡山市	株式会社 キャン
	福島市	ユーコウ 株式会社
茨城県	水戸市	株式会社 ティレクタ
	日立市	豊浦不動産
	日立市	豊浦不動産
	日立市	豊浦不動産
	日立市	豊浦不動産
栃木県	宇都宮市	株式会社 ハタ
	宇都宮市	株式会社 ハタ
	宇都宮市	株式会社 ハタ
	宇都宮市	株式会社 ハタ
	宇都宮市	株式会社 ハタ
埼玉県	川越市	株式会社 愛信建設
	川口市	株式会社 アリス
	さいたま市	うさぎアセット
	さいたま市	金屋 株式会社
	さいたま市	金屋 株式会社
千葉県	千葉市	株式会社 KUUエステート
	千葉市	サンプソニ 合同会社
	千葉市	サンプソニ 合同会社
	千葉市	サンプソニ 合同会社
	千葉市	サンプソニ 合同会社
東京都	北足立郡	株式会社 上上
	さいたま市	株式会社 スギヤマリフォーム
	草加市	株式会社 セキュアハウス
	日高市	つなぐ暮らしの設計室
	鶴ヶ島市	合同会社 天青
東京都	さいたま市	株式会社 TEND不動産
	さいたま市	株式会社 フェルム
	春日部市	リリート 株式会社
	春日部市	リリート 株式会社
	春日部市	リリート 株式会社
東京都	千葉市	株式会社 千葉センター不動産
	柏市	株式会社 つなぐから
	市川市	株式会社 つるさし
	市川市	株式会社 メイスカイ
	松戸市	ヤスマーゼメント 株式会社
東京都	中央区	株式会社 ARTH
	港区	株式会社 アースLAB
	墨田区	アーバン・レックス 株式会社
	港区	合同会社 アキユーズ
	千代田区	有限会社 AFEC
東京都	北区	株式会社 アルタディメンション
	町田市	あんしんグループ 株式会社
	多摩市	eMIRAI不動産 株式会社
	千代田区	株式会社 InHouseマネジメント
	渋谷区	WealthPark Alternative Investments 株式会社
東京都	杉並区	株式会社 HEL
	豊島区	株式会社 A
	豊島区	株式会社 エクスベンション
	新宿区	株式会社 FLS
	千代田区	LVCファンド24号 合同会社
東京都	千代田区	LVCファンド25号 合同会社
	千代田区	LVCファンド26号 合同会社
	千代田区	LVCファンド27号 合同会社
	千代田区	LVCファンド28号 合同会社
	中央区	海栄 株式会社
東京都	墨田区	株式会社 海南コーポレーション
	江東区	株式会社 嘉徳アセットメント
	板橋区	合同会社 Q-plus
	世田谷区	久保田不動産情報
	練馬区	株式会社 ケイユウ
東京都	中央区	京橋 株式会社
	足立区	株式会社 彩天堂
	あきる野市	株式会社 CMS
	稲城市	シュガー 株式会社
	中央区	株式会社 商環堂
東京都	中野区	株式会社 スマートノート
	渋谷区	株式会社 セブテム
	中野区	株式会社 タモツ
	千代田区	株式会社 CharlieThree
	千代田区	TES 株式会社
東京都	中央区	TK 合同会社
	中央区	株式会社 TSリアルエステート
	渋谷区	tips 株式会社
	品川区	店舗ステーション 株式会社
	板橋区	東京都市不動産
東京都	足立区	株式会社 トートー
	台東区	富士ホーム 株式会社
	新宿区	株式会社 TOMO
	千代田区	株式会社 TRY不動産
	港区	中岡プレス工業 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	台東区	ナガワ薬品 株式会社
	中央区	錦尚金 株式会社
	渋谷区	日生堂商事 株式会社
	新宿区	ネオランド 株式会社
	渋谷区	株式会社 Nestory
東京都	品川区	野村プランニング 株式会社
	港区	株式会社 BUCK
	中央区	株式会社 Hayabusa
	狛江市	株式会社 Farao
	港区	株式会社 プライムリンク
東京都	板橋区	株式会社 ブラクティス
	目黒区	Flat Collaboration 合同会社
	中央区	株式会社 ProVesta
	清瀬市	株式会社 部屋なびplus
	世田谷区	HOMARE 株式会社
東京都	港区	株式会社 マイエステート
	豊島区	株式会社 マイハウスジグ
	中野区	株式会社 MAXIV BLANC
	立川市	株式会社 松本建築
	中央区	株式会社 ミノルバ
東京都	千代田区	武蔵野デザイン 株式会社
	葛飾区	株式会社 メロアート
	渋谷区	株式会社 メルセア
	品川区	株式会社 YASHIRO不動産
	日野市	友禅菊 株式会社
東京都	新宿区	ライズアップリアルティ 株式会社
	日野市	株式会社 ライフワンホーム
	港区	合同会社 Raffles Hakodate Onuma
	立川市	株式会社 RENESS
	新宿区	株式会社 リロバートナース
東京都	中央区	株式会社 REXコーポレーション
	千代田区	ロハスコミュニティ 株式会社
	渋谷区	Y's Capital 株式会社
	練馬区	株式会社 渡辺住宅販売
	中央区	株式会社 ONE TRUSTY
神奈川県	相模原市	アライアンス 株式会社
	横浜市	株式会社 オーシャン
	横浜市	株式会社 オフィスクオリア
	横浜須賀	共和産業 株式会社
	横浜市	共和建物管理 株式会社
神奈川県	横浜市	SHIKATA
	藤沢市	湘南コーポレーション 株式会社
	三浦郡	トラスト 株式会社
	川崎市	株式会社 Neo asset
	海老名市	株式会社 HIDAI ESTATE
新潟県	横浜市	株式会社 ブロクレア
	新潟市	株式会社クラビス
	石川県	金沢市 ウェルドン 株式会社
	七尾市	株式会社 凜
	福井県	福井市 Soubis 株式会社
山梨県	敦賀市	株式会社 ミライズ
	甲府市	株式会社 Wizコンサル
	荏崎市	株式会社CAMPWILL
	飯田市	有限会社 ERMクリエイティブ
	松本市	株式会社 ハルヒ工務所
岐阜県	岐阜市	株式会社 NGTオーガナイゼーション
	岐阜市	株式会社 NGTオーガナイゼーション
	岐阜市	株式会社 NGTオーガナイゼーション
	岐阜市	株式会社 NGTオーガナイゼーション
	岐阜市	株式会社 NGTオーガナイゼーション
静岡県	浜松市	遠州田園住宅 協同組合
	浜松市	株式会社 ケイズ
	静岡市	最高のITキャリアエステート 株式会社
	愛知県	名古屋市 株式会社 荒木地所コンサルティング
	名古屋市	尾張屋不動産 株式会社
愛知県	小牧市	株式会社 クラッシュハウス
	名古屋市	株式会社 クリアコーポレーション
	名古屋市	株式会社 ジョールート
	名古屋市	株式会社 セブンレイズ
	名古屋市	株式会社 タローズ事務所
愛知県	名古屋市	一般社団法人 脳育ギフトアカデミー
	名古屋市	八紘 株式会社
	安城市	株式会社 ひなた不動産
	常滑市	株式会社 マルタケ
	名古屋市	みどり不動産
三重県	江南市	株式会社 ライフステージ
	名古屋市	株式会社 LEGAREA
	三重県	南牟婁郡 風伝まさだ 合同会社
	大津市	株式会社 NTハウス
	大津市	Kanta 株式会社
京都府	彦根市	株式会社 Solaris
	栗東市	株式会社 tsunagu
	京都市	株式会社 アローズベース
	綾部市	SSK 株式会社
	亀岡市	亀吉ホーム
京都府	京都市	株式会社 すみよしホーム
	京都市	PROST 株式会社
	京都市	PROST 株式会社
	京都市	PROST 株式会社
	京都市	PROST 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	八尾市	アール不動産
	東大阪市	あかり不動産 株式会社
	大阪市	ESK 株式会社
	大阪市	株式会社 IMUA
	大阪市	株式会社 ウイズメルク
大阪府	大阪市	株式会社 H&V
	大阪市	ARFプランニング
	大阪市	株式会社 おもだかコンサルタント
	大阪市	嘉宝 株式会社
	大阪市	翰林齊家 株式会社
大阪府	堺市	株式会社 きぼう不動産
	大阪市	株式会社 喜楽
	大阪市	グリーン 株式会社
	大阪市	株式会社 コアサマー
	大阪市	株式会社 コスモクリエイティブ
大阪府	大阪市	Connect不動産 株式会社
	豊中市	株式会社 copain
	枚方市	有限会社 近藤コーポレーション
	大阪市	株式会社 SAKU
	大阪市	JS建設 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 GENESIS
	大阪市	株式会社 シティプロパティ
	大阪市	株式会社 ジャストワン
	大阪市	順達産業 株式会社
	大阪市	新生活 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 芯源
	堺市	株式会社 信和アドバンス
	大阪市	澤宇 株式会社
	吹田市	株式会社 つばざらスト
	大阪市	ティアンドディジャパン 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 Tハウス
	東大阪市	ナカタ不動産
	大阪市	株式会社 南海アセットマネジメント
	寝屋川市	株式会社 日成クリエイティブ
	大阪市	株式会社 ネクストエイジ
兵庫県	大阪市	株式会社 Novarise
	堺市	株式会社 ハウジングホーム
	大東市	合同会社 樋上清輝
	堺市	株式会社 ビルド
	大阪市	株式会社 博
兵庫県	大阪市	株式会社 プレイキング・スルー
	大阪市	株式会社 モーブエステート
	兵庫県	ゆう不動産
	夢楽市	夢楽ホーム 株式会社
	大阪市	耀騰 株式会社
奈良県	大分県	株式会社 Rejade
	枚方市	株式会社 LUCA
	大阪市	株式会社 ROSEO
	大阪市	株式会社 ワイズコーポレーション
	兵庫県	神戸市 株式会社 ケアワン
奈良県	神戸市	MIAUCHI INTERNATIONAL TRADING 株式会社
	宇陀市	株式会社 飛鳥山荘
	鳥取県	株式会社 高千穂
	広島県	福山市 株式会社 アシスト
	広島県	株式会社 イーソラ
高知県	廿日市	合同会社 ウッドドア
	広島市	株式会社 GIFT
	高知市	安光不動産
	福岡県	春日市 合同会社 コネクトライフ不動産
	福岡市	株式会社 First one. デザイン
佐賀県	那珂川市	株式会社 前田技術
	福岡市	株式会社 RELIFE
	佐賀市	一般社団法人 シンシア
	佐賀市	株式会社 リンド
	長崎市	株式会社 岩本商店
熊本県	佐世保市	株式会社 Craft house
	佐世保市	株式会社 ナナメ
	熊本市	株式会社 グリーンファースト
	熊本市	株式会社 ヒカリエ不動産
	大分県	大分市 有限会社 安藤建材店
大分県	大分市	株式会社 日商富士
	大分市	合同会社 リアルエステートさくらの森
	宮崎県	宮崎市 株式会社AGT
	鹿児島県	鹿児島市 合同会社 アークエステート
	大島郡	ひわき不動産
沖縄県	鹿児島市	扶桑建設 株式会社
	うるま市	株式会社 しきや不動産
	島尻郡	正直不動産 おきなわ
	中頭郡	合同会社 Tハウス
	沖縄市	合同会社 プレミアムホームズ
沖縄県	浦添市	マチナトベース
	浦添市	マチナトベース
	浦添市	マチナトベース
	浦添市	マチナトベース
	浦添市	マチナトベース

5月末正会員：37,248 従たる事務所：4,279



Close-up!

新入会員のご紹介

Introduction of new members

長崎県本部

株式会社岩本商店



岩本英二さん



オフィス外観

住所 長崎県長崎市大黒町8番9号

電話 095-895-9080

主な業態 不動産業

事業内容

不動産企画・仲介・管理

不動産業を目指すきっかけ

会社員時代、転勤先から地元長崎を俯瞰して見たときに、素晴らしい街であることを再認識し、長崎の良さと特色等を、不動産業を通して世に発信していきたいと思ったから。

趣味 ラグビー観戦。ジャイアンツの応援をする先輩を応援すること

座右の銘／好きな言葉

偉くなくとも正しく生きる(エンペラー吉田)。日々鍛錬し、いつ来るともわからぬ事態に備える(伴虚無蔵)。

開業にあたっての抱負

豊かな暮らしとは何か? 人によって価値観が異なると思います。それらを見極め、より良いサービスを提供できるよう、焦らずゆっくりと進んで行きたいと思っています。

沖縄県本部

合同会社オフィスブルー



波平綾音さん



オフィス外観

住所 沖縄県浦添市内間4-11-8

電話 090-9788-0831

ホームページ 現在作成中

主な業態 不動産売買・売買仲介・不動産投資コンサル

事業内容

沖縄県の戸建て・土地・投資物件の売買仲介を中心に活動を行っております。また、不動産投資を始めたいという方には、中古物件をはじめ、土地からの新築物件のコンサル事業も行っています。

不動産業を目指すきっかけ

実家がリフォーム屋を営んでいるため、一般の不動産屋さんより高品質な物件を安く提供できるので、それを生かして皆さんが喜ぶ仕事をしたいからです。

趣味 お昼寝、ネット読書(インドア派です)

座右の銘／好きな言葉

浅く広く薄く細くをモットーに何でもチャレンジして、諦めず継続し続ける。

開業にあたっての抱負

9年以上、個人投資家として不動産業に携わってきた経験を生かし、地元沖縄で、愛されて継続してお仕事が貰える不動産屋さんを目指します!

i 協会からのお知らせ

令和7年 春の褒章

令和7年春の褒章が4月18日(金)に閣議決定され、計77名・8団体が受章しました。国土交通省は4月29日(火)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、谷合ひろよ(公社)全日本不動産協会理事(東京都本部副本部長)が黄綬褒章を受章されました。

これにともない、5月20日(火)に国土交通省にて黄綬褒章の伝達式が行われ、受章された谷合理事は他の受章者とともに出席し、褒章を受けました。



中野洋昌 国交大臣



谷合ひろよ氏

2025年1月登場

全日本不動産協会スマートフォンアプリ

全日不動産

好評配信中!

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

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7月号
令和7年7月15日発行

物件登録・検索システム

ラビーネットBB by ITANDI BB

初めてでも安心

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

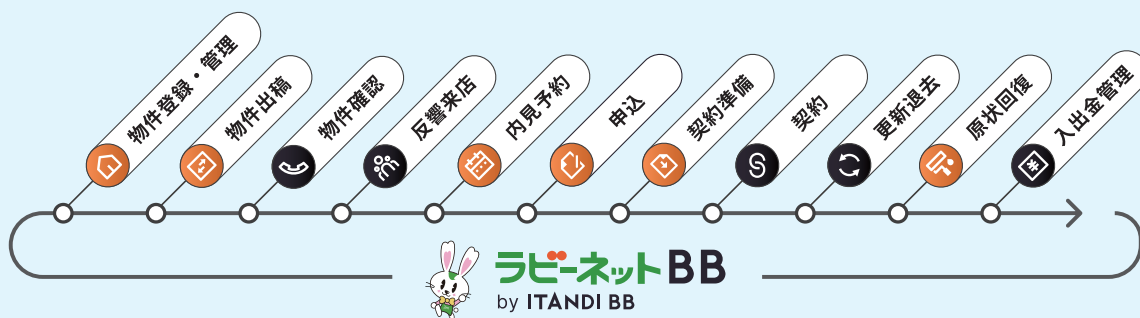
POINT

- イタンジ株式会社がサービス提供
- リーシング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



法規・法規・FAQ
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・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! ▶

