

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE



[巻頭特集]

人気観光地に見るインバウンドの光と影

〔神奈川県箱根町〕

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。

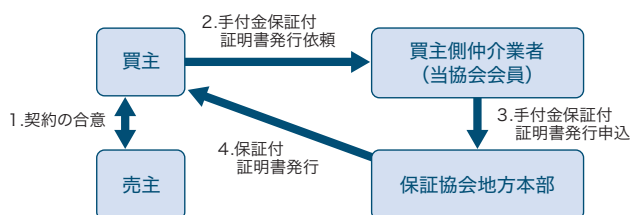
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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5回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	6 社	7 件	19,187,500 円
認 証	4 社	5 件	6,339,950 円
否 決	2 社	2 件	
令和7年度認証累計	17 社	24 件	77,366,650 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

月

旧暦8月15日の夜(十五夜)に見える月は「中秋の名月」と呼ばれ、今年は10月6日がその日にあたります。そして中秋の名月の次に美しいとされるのが、旧暦9月13日の夜(十三夜)に見える「後(のち)の月」。今年は11月2日です。われわれが大きな月を見上げるころ、月ではうさぎたちが「今宵の地球は格別によく青くて大きいね」なんて話していたりして。

04 - 巻頭特集

人気観光地に見る インバウンドの光と影

～神奈川県箱根町～

02 - 保証のお知らせ

08 - [不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

任意後見と法定後見の関係

③後見の優劣と例外

弁護士 渡辺 晋

10 - [不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

タワマン節税(相続税)は評価通達総則6項や
マンション通達で封じられた?

税理士 飯田 隆一

12 - [不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

賃借権の譲渡と返還すべき敷金額の範囲

弁護士 江口 正夫

14 - [不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

外国人技能実習生を受け入れる際の
社会保険加入について

特定社会保険労務士 木村 彩

16 - [連載] <不動産トラブル事例と対処法>

定期建物賃貸借契約を有効に成立
させるための留意点と対応について

不動産適正取引推進機構 室岡 彰

18 - [連載] <物件調査のノウハウ>

地中障害物の有無の調査技術について

不動産コンサルタント 津村 重行

20 - 新入会員名簿

21 - 協会からのお知らせ

23 - 地方本部の動き

人気観光地に見るインバウンドの光と影

～神奈川県箱根町～

インバウンドが活況です。

観光地には多くの外国人観光客が訪れ、日本経済にとって追い風となっています。

一方で、オーバーツーリズムやマナー違反といった課題も各地で浮上し、

観光のあり方が改めて問われるようになってきました。

インバウンドがもたらす「光と影」は、観光地の不動産にも少なからず影響を及ぼしています。

今回は、伝統ある観光地・箱根町を訪ね、インバウンドによる変化とそこで起きている現実を、不動産的な視点からもレポートしていきます。

執筆

住宅ジャーナリスト 殿木 真美子

巻頭特集

海賊船(遊覧船)から望む芦ノ湖。箱根町のタクシー運転手曰く、外国人観光客がまず「ここに行きたい!」というのが芦ノ湖なのだそう。目的は湖と富士山を背景にした記念撮影。

観光地に押し寄せる“好景気”

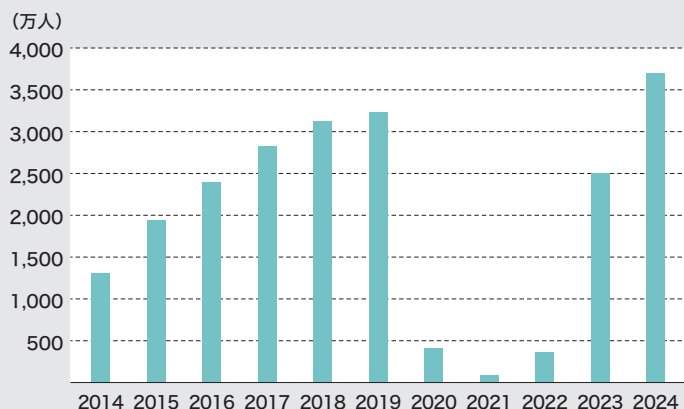
近年、訪日外国人旅行者、いわゆる「インバウンド」が再び活況を呈しています。日本政府観光局(JNTO)の発表によれば、2024年の訪日外国人旅行者数は3,687万人と、コロナ前の2019

年を超えました(図表1)。円安やビザ緩和といった要因も相まって、日本各地の観光地には外国人観光客の姿が戻ってきています。

また、この動きは不動産市場にも影響を与えています。国土交通省が3月18日に発表した公示地価は、4年連続で前年から上昇し、全国平均の上昇

率は2.7%。バブル期以降、最大となりました。また、住宅地は北海道富良野市、長野県北安曇郡白馬村、沖縄県宮古島市などのリゾート地で大きく上昇。全国でも上位を占め、リゾート地での地価高騰は、一部では「第2のバブル」とも呼ばれる熱狂を生んでいます(図表2)。

図表1:直近10年の訪日外客数の推移(年別)



出典:日本政府観光局(JNTO)のデータをもとに作成

図表2:2025地価公示 住宅地上昇率ランキング

1位	北海道富良野市	31.3%
2位	長野県北安曇郡白馬村	29.6%
3位	沖縄県宮古島市	23.1%
4位	北海道千歳市	22.9%
5位	熊本県合志市	21.7%
6位	長野県下高井郡野沢温泉村	20.9%
7位	沖縄県石垣市平得西原	20.3%
8位	沖縄県石垣市新川喜田盛	19.3%
9位	福岡市東区	19.3%
10位	東京都目黒区	18.9%

出典:国土交通省 令和7年地価公示データより抜粋



箱根湯本の商店街。行き交う人の半分以上が外国人である。

この背景には、外国人富裕層による別荘需要の再燃、さらには投資目的での土地購入の増加があります。かつては国内の富裕層が中心だったリゾート地の不動産市場に、いまや海外からの買い手が本格参入し、物件価格を押し上げているのです。特に自然景観や希少性の高いエリアでは「キャッシュで即決」といった取引も珍しくなく、地域の相場感とはかけ離れた価格での売買が相次いでいます。

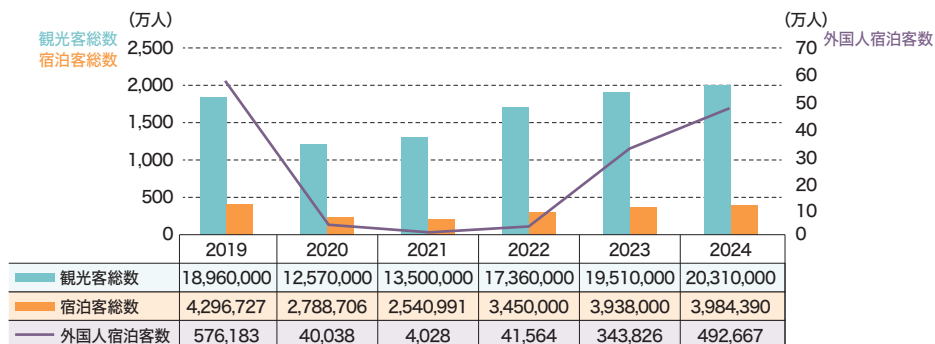
さらに、民泊や短期賃貸への活用を視野に入れた“収益型別荘”の需要も高まっており、土地の利活用が、従来の「別荘地としてのんびり過ごす」から「収益を生む資産へ」と変化しつつあるのです。こうした動きが、もともと流通量の少ないリゾート地の地価をさらに押し上げる結果となっていると考えられます。

箱根町の観光地としての現状

このような全国的な傾向を踏まえ、伝統ある観光地の代表格である神奈川県・箱根町を訪ねました。言わずと知れた温泉観光地である箱根も、インバウンド復活の恩恵を大きく受けています。

2024年の観光客数は約2,031万人（日本人、日帰り客含む）と、6年ぶりに2,000万人の万台を突破。中でも外国人宿泊客数は前々年比1185.3%増という驚異的な伸びを見せ（図表3）、町

図表3：箱根の観光客・宿泊客数の推移（令和1～6年）



出典：箱根町ホームページのデータをもとに作成



英語版のパンフレットとデジタルマップ

箱根町が紹介された『the japan times』
2024年9月7日発行号

としても外国語パンフレットを作成するなど、積極的な受け入れ策を講じています。

また、2026年にはハイアットホテルズ初の温泉旅館ブランドや、三井不動産がマリオット・インターナショナルと提携する高級ホテルなど外資系ホテルが開業を予定しており、ますます外国人観光客が増加することが見込まれます。一方で、国内からの観光客は前年比3%の微減となりました。

「昨年は6年ぶりに観光客数が戻ってきましたが、その間、コロナ禍の特殊な状況を除けば、大涌谷の火山活動の活発化や大型台風などの自然災害のほか、物価高、パリオリンピック開催による出控えなどの影響で、日本人観光客が下火になっていたところを、海外からの観光客に補ってもらっていた部分が少なからずありました」と語るのは、

箱根町観光課の金子さん。

外国人観光客が増えたことで、地元の人がバスに乗れなくなったり、温泉の入り方のマナー違反があったりと、小さなトラブルはあるものの、町役場と観光協会、旅館組合やバス・タクシー会社などとの連携で乗り切ってきました。

『『ジャパントイムズ』で箱根寄木細工や芦ノ湖の魅力などを特集してもらったのも効果があったようです。英語のツアーガイドと歩く杉並木や、箱根湯本の芸者さんをお座敷遊びなど、外国人ならではの箱根の楽しみ方も定着しつつあります」と金子さんは言います。

日本人観光客が微減していることに関しては、外国人観光客の動きが早く、宿泊施設の予約が取りにくいことに加え、外国人価格に設定された土産物や飲食・宿泊費に日本人観光客が戸惑

いを覚えているのではないかと推測します。

外国人観光客に寄せた観光産業が進むなかで、これまで箱根を支えてきた日本人旅行者とのバランスが問われているのかもしれません。

不動産的側面からの問題点

さらに、不動産面でも新たな課題が浮上しています。

「最近、空き家を外国人が買い取って民泊施設とするケースが多くなっています」と語るのは、企画観光部企画課の杉山さんです。杉山さんは、民間移住支援団体とともに運営する「箱根町空き家バンク」も担当しており、箱根に定住したいと考える人たちと空き家とのマッチング事業を行うなかで、民泊問題が浮上してきました。

「町としては、定住対策として、箱根に定住する意思がある人に空き家を売った売主に対して、奨励金を用意するなどしていますが、少しでも高く買ってくれる人に売りたいと思うのは当たり前のので、なかなか定住につながっていないというのが現状です。空き家が次々と民泊になっており、移住したい人の家がないという状況になっています」と杉山さん。

実際に、「近所の家が民泊として使

われているのではないかと」、「騒音がひどいが、注意をしても次の日には別の人が来ている」などの問い合わせが町役場に寄せられるケースも出ています。しかし、実は民泊の管轄は神奈川県であり、町としては直接的な規制や是正が難しい状況です。

「空き家を探している

人にその目的を伺うと『民泊をやりたいから』という人が半分以上。なかには、辺り一帯が民泊施設となっていて、近隣住民から『このままではこの通りは民泊通りになってしまう』と危機感を持つ声も聞こえてきます」と杉山さんは話します。

また、地元を歩くなかで、気になる住民の声もいくつか聞いたといいます。「最近、外国人観光客向けの飲食店等も増えてきていますが、そのなかには町の景観に合わないような店があるとのこと。町はほぼ全域が国立公園に指定されており、厳しい規制がありますが、今後、外国人が経営する店などが増えて、景観やルールが守られていくのかと心配する声もあります」。これまで築き上げてきた箱根の秩序が維持できるのか、住民が困惑していると

箱根暮らしの魅力発見ツアー
2024年度 第4弾

移住・二拠点希望者向け
空き物件と移住スポットツアー

参加者募集

詳細

【日時】2025年3月20日(祝)
【時間】9:30~16:00 (箱根町企画課・解散)
【定員】3組 【参加費】無料
【内容】空き物件紹介・先輩移住者交流・移住体験施設見学等

参加応募は、下記QRコードまたはURLから「2024年度第4回箱根移住体験ツアーアンケート」に回答してください。
<https://www.hakonestayle.com>

事業主体：箱根町・Hakone Stayle(ハコネステイル) 問い合わせ先：箱根町企画観光部企画課 TEL 0460-85-9560

箱根町と民間移住支援団体が実施する「移住・二拠点希望者向け 空き物件と移住スポットツアー」告知。空き物件を見るだけでなく、先輩移住者との交流や移住体験施設見学等も行う。

いうのです。

外国人の土地取得により発生した問題 ニセコの事例から

ここで、ニセコ町の事例に目を向けてみましょう。かつて静かなスキーリゾートだった北海道のニセコ町。2000年代以降に外国資本が次々と進出し、リゾート用のマンションや別荘、山林までもが外国人によって購入されてきました。

この流れは、地域経済に一定の恩恵をもたらしてきたのも事実。空き家の再利用や新たな宿泊施設の整備、雇用の創出など、目に見える“活性化”もありました。しかしその裏で、地元住民からは戸惑いと不安の声も上がっています。

もっとも大きな変化は、地価の急騰



左から／強羅駅から徒歩圏内にある「彫刻の森美術館」。開放的な野外展示やピカソ館などが人気。／ロープウェイ乗り場。箱根観光では、登山列車、ケーブルカー、ロープウェイ、遊覧船、バスなど、さまざまな乗り物を使い継ぐが、いずれも誘導がスムーズで言葉が通じなくても迷うことはない。また、「箱根フリーパス」を利用すれば乗り換えのたびに切符を買う必要がない点も便利である。／早雲山の展望台。足湯に浸かりながら大パノラマを楽しめる、歩き疲れた旅行者にうれしいスポット。

左／ロープウェイに乗り、硫黄のにおいや山々を吹き抜ける風を感じながら噴煙立ちのぼる大涌谷へ。真夏でも肌寒く感じるほど涼しい。

右／芦ノ湖を縦断する海賊船（遊覧船）。船内では英語や中国語のほか、スペイン、イタリアなど多国籍な言語が飛び交い、異国にのような気分が味わえる。



大涌谷名物「黒たまご」に舌鼓を打つ観光客たち。殻を半分むいて写真を撮り、ほおぼる。一連の流れは世界共通のようである。



1268年前(757年)に鎮座した箱根神社。開運厄除、心願成就、交通安全、縁結びにご神徳の高い、運開きの神様として信仰されている。



芦ノ湖のほとりに建つ平和の鳥居は人気のフォトスポット。周辺の並木道も静かで心地よく、散策したくなるロケーション。

です。ニセコエリアの地価はこの10年で大きく上昇し、一部地域ではバブル期以来の水準に達しています。短期的な投資や投機を目的とする資本の圧倒的な資金力が優先され、地元の若者や移住希望者にとって土地を取得しにくい状況を生み出しました。

外国人のための宿泊施設や飲食店、土産物屋を外国人が営み、地元にはほとんどお金が落ちない仕組みになっていることも問題視されています。街が拡大するのは喜ばしいことかもしれませんが、そのためのインフラ整備の費用は軽視できません。

さらに、外国人が所有する物件では管理が不十分のまま放置されたり、箱根と同じように無許可の民泊施設として運用されたりするケースもみられます。外国人が所有する山林を無断で伐採したり、誰の手によるものか不明ですが、源泉付近に無断で穴を掘って野湯を設営したりなど、次々と問題が発生しているのが現状です。

また、ニセコ最大級のリゾート開発を手がけた中国系の企業が経営破綻したというニュースも報道され、「ニセコバブル」崩壊のはじまりか、といったうわさまで流れました。

地元の人々の暮らしを守る

日本には、外国人による土地取得を制限する法律が原則としてありません。2022年に「重要土地等調査法」が施行され、防衛関係施設などの重要施設および国境離島等の土地の調査や規制が可能になりましたが、観光地やリゾート地は多くが対象外のまま。海外に目を向けてみると、外国人の土地購入を禁止・制限している国が多いのが現実です。

重要土地等調査法に指定されたエリア以外なら、土地・建物ともに、日本人と同じ手続きで、国籍に関係なく誰でも自由に土地を買うことができます。しかし、そこにも大事な水源や森林など

の自然環境があり、当然ながら地元の人々の暮らしが存在します。

そもそも、土地や住まいとは本来、地域とともにあるべきもの。そこに暮らす人々の生活や文化と切り離された所有や運用が増えることで、地域全体が一時的で表層的な“レジャーランド”と化してしまう危うさもあります。「長い間観光地として地元の人たちが大切に守ってきた伝統や秩序が、箱根にはある。その箱根の価値に“ただ乗り”されるような状況は避けなければいけない」と杉山さんも言います。

インバウンドは、地域経済に活力をもたらす“光”である一方で、地域社会のバランスを揺るがす“影”も抱えているのです。観光地の不動産は、今や「住まい」から「投資対象」へと意味合いを変えつつあります。海外からの視点と地元の暮らし、その両方に寄り添える地域戦略が今こそ求められているのではないでしょうか。



法律相談

Vol.113

③ 任意後見と法定後見の関係 後見の優劣と例外

Q uestion

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に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。



A nswer

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。前回と前々回で、法定後見と任意後見を解説しました。今回はこれらの解説を踏まえて、任意後見人の登記がある場合に法定後見の申立てをすることができるかどうかを検討します。

任意後見優先の原則

さて、任意後見も法定後見も、本人を保護する仕組みですが、支援者(任意後見では、任意後見受任者・任意後見人。法定後見では、成年後見人・保佐人・補助人)の決定方法が異なっており、任意後見では本人の意思により、法定後見では家庭裁判所の審判により、それぞれ支援者が決められます。

ところで、現代社会の法制度は、財産のあり方はみずから決めることがで

きるという考え方(自己決定の原則)の上に成り立ちます。任意後見と法定後見を比較すると、任意後見が自己決定の原則が実現される制度であるのに対し、法定後見は本人の意思にかかわらず、その財産を保護しようとする制度です。そのため、任意後見と法定後見の優劣が問題になる場面では、任意後見が優先され、任意後見契約が登記されている場合には、法定後見を開始する審判は行われません(任意後見優先の原則)。ただ例外的に、「本人の利益のため特に必要がある」とときには、後見開始の審判等がなされます(任意後見契約法10条1項本文)。任意後見監督人が選任された後において本人が後見開始の審判等を受けたときは、任意後見契約は終了します(同条3項)。

例外的に法定後見を開始する審判が行われる場合

「本人の利益のため特に必要がある」とは、『①任意後見人の法的権限

が不十分な場合、②任意後見人の不当な高額報酬の設定など任意後見契約の内容が不当な場合、③受任者に不適格な事由がある場合、④任意後見契約の有効性に客観的な疑念のある場合、⑤本人が法定後見制度を選択する意思を有している場合など、任意後見契約によることが本人保護に欠ける結果となる場合』とされています(高松高決令和元.12.13判時2478号70頁)。

具体的な事例についてみると、たとえば、受任者の報酬が無報酬で任意後見契約の内容に不当な点がなく、しばしば本人の身上看護をしているというケースでは「本人の利益のため特に必要がある」場合にあたらず(上記高松高決令和元.12.13)、他方、本人が激しい躁状態を呈した際に浪費と契約を重ね、経済的不利益を受けおそれのある状態に鑑みると保佐開始の審判をして保佐人による同意権・取消権による保護が必要とされたケースで「本人の利益のため特に必要がある」場合にあたるとされています(広島高決令和2.8.3判時2495号63頁)。

ご質問のケースでも、本人に浪費癖があつて支援者に同意権や取消権

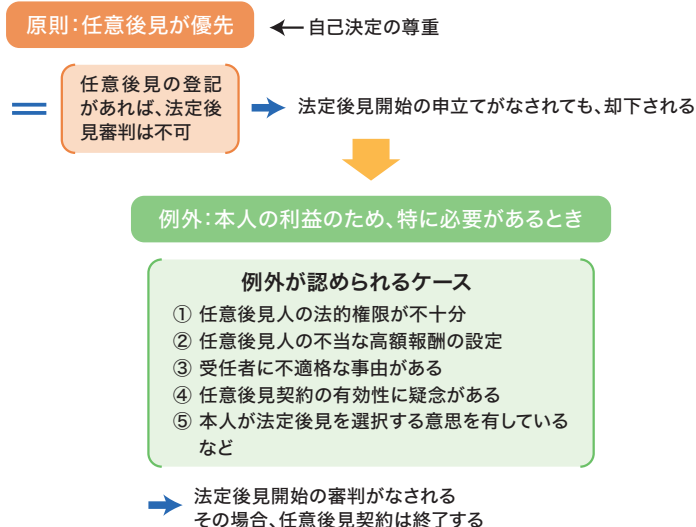
を認める必要がある、Aの報酬が不当に高額である、Aが任意後見人として不適格である、などの事情があれば成年後見開始の審判を求めることができ、そのような事情がなければ、成年後見開始の審判を求めることができない、ということになります。

まとめ

わが国の75歳以上の人口は、現在2,077万7,000人(総人口の約17%)に達していますが(2024(令和6)年10月現在。総務省統計局)、さらにそ

の人数と割合はこれからも確実に増加し続け、2070(令和52)年には総人口の25.1%、4人に1人が75歳以上になります(令和5年版高齢社会白書、第1章高齢化社会の現状。内閣府)。高齢者の財産保護は社会的課題です。宅建業者は不動産の管理や処分についての専門家であつて、高齢者の財産保護を巡るさまざまな状況に冷静に対処し、適正な取引の実現に尽力しなければなりません。任意後見と法定後見の関係も、宅建業者が理解しておくべき法的知識のひとつです(図表)。

図表:法定後見と任意後見の優劣



今回のポイント

- 高齢者の財産保護のために、任意後見では、本人の意思に基づいて任意後見人等が、法定後見では家庭裁判所の選任した成年後見人・保佐人・補助人が、それぞれ支援者となる。
- 任意後見契約が登記されている場合には、自己決定権が尊重されるから、任意後見優先の原則が採られ、後見開始等の法定後見を開始する審判は行われない。
- ただ例外的に、「本人の利益のため特に必要があるとき」には、後見開始等の法定後見を開始する審判がなされる。
- 「本人の利益のため特に必要があるとき」とは、任意後見人等に本人の浪費を止めるための権限が与えられていない場合、任意後見人等の報酬が不当に高額な場合、任意後見人等に不適格な事由がある場合などである。

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.50

タワマン節税（相続税）は 評価通達総則6項やマンション通達で 封じられた？

Q

uestion

相続税対策として借入金でタワーマンションを購入する「タワマン節税」は、最高裁令和4年4月19日第三小法廷判決（以下「R4最判」）において、評価通達総則6項を適用した鑑定評価による相続税課税が認められたこと、令和6年1月1日から「マンション通達」が導入されたこと等により、封じられたといえるのでしょうか。

A

nswer

R4最判やマンション通達の導入等は、「タワマン節税」を行う納税者に心理的な影響を与えたといえますが、行き過ぎた「節税」に当たらない限り、「タワマン節税」が封じられたとはいえません。

「タワマン節税」とは

「タワマン節税」とは、タワーマンションが、不動産市場で値崩れしにくく、市場価格に比べて相続税評価額が大幅に安くなることを前提とした相続税の節税方法の1つです。

具体的には、①タワーマンションを借入金で購入、②相続開始時、タワーマンションの相続税評価額が市場価格（購入価格）より大幅に安くなり（4割程度）、③借入金の残額が相続税の債務控除の対象となる、結果、評価額を債務控除額が上回ることで相続税の節税効果が生じるとともに、相続開始後、相続人がタワーマンションを購入時並みの価格で売却し、相続税の納税資金も確保できるとのメリットが期待できる節税策です。

「タワマン節税」は、タワーマンションの相続税評価額が市場価格の4割程度になるという事実に基づく節税策であり、言い換えれば、相続税の評価方法の問題といえます。

R4最判の影響

R4最判は、被相続人（父）と子が、

相続の直前、相続税を軽減させるために多額の借入金でマンション2棟を購入したことにより、相続税の総額を0円とした事例です※。最高裁は、「（前略）相続財産を評価通達の定める評価方法に従って評価すると、実質的に租税負担の公平に反する結果が生じると認められる合理的な理由がある場合には、評価通達に定められた評価方法以外の方法による評価額で相続税を課税することが許される」と判示しました（納税者側敗訴）。

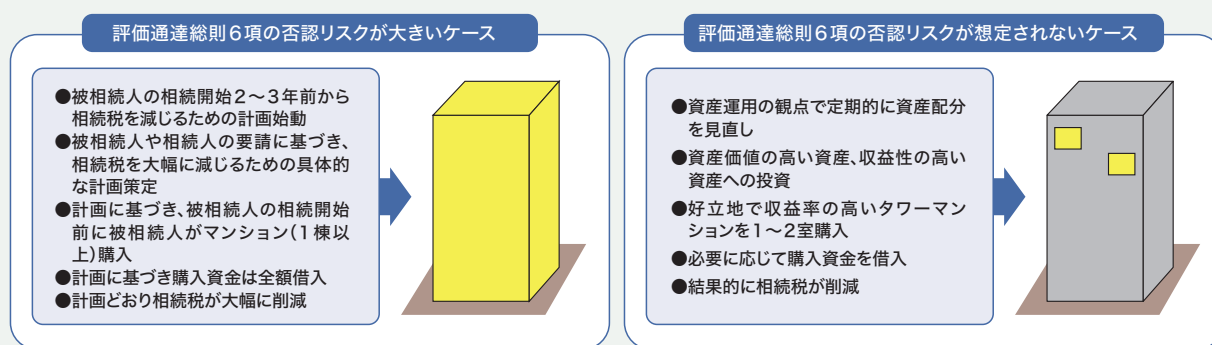
※詳細は2022年6月号「相続相談」参照

R4最判の事例は、タワーマンションではなく、マンション1棟を購入した事例であり、かつ、裁判所の判断も、簡単にいえば、納税者がよほど行き過ぎた節税行為を行っていない限り、評価通達総則6項を適用しての鑑定評価額等による相続税課税は認めないというものです。

以上のことから、一般の納税者が、不動産投資目的でタワーマンションを1室や2室購入した場合に、評価通達総則6項が適用される恐れはないといえましょう（図表）。

したがって、R4最判が「タワマン節税」を封じたとはいえません。

図表：R4最判の影響があるケースとないケース(イメージ)



マンション通達導入の影響

国税庁は、R4最判以前から、タワーマンションの相続税評価と市場価値が大きく乖離していることを問題視していました。

マンションの評価額は、マンション1室を所有するための敷地利用権が、共有持分で按分した面積に㎡単価を乗じて評価されること、この面積は一般的に高層マンションほど、より細分化され狭小となることなどの理由から、敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる傾向がありました(立地条件の反映が不十分)。

そこで国税庁は、令和5年9月に「居住用の区分所有財産の評価について」という法令解釈通達(マンション通達)を出し、相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている築年数、総階数(総階数指数)、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数に基づいて、評価額を補正する方向で通達の整備を行うこととしました。具体的には、これら4指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、その結果、評価額が市場価格理論値の60%に達しない場合は60%に達するまで評価額を補正します(国税庁No.4667居住用の区分所有財産の評価)。

つまり、マンション通達の方向性は、マンションの評価額を市場価格の4割程度から6割程度に引き上げるものに過ぎません。

したがって、マンション通達導入が「タワマン節税」を封じたとはいえません。

小規模宅地等の特例改正の影響

あまり取り上げられませんが、「タワマン節税」に最も大きな影響を与えたのは、平成30年度税制改正における小規模宅地等の特例の改正だと思います。

具体的な改正内容は、小規模宅地等の特例のうちの貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等(相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く)を除外するというもので、この改正により、相続開始直前に「タワマン節税」を開始した方は、原則、小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等について50%減額するもの)の適用が受けられなくなりました(No.4124相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例(小規模宅地等の特例))。

しかし、この改正は「相続開始前3年以内」という相続開始前の行き過ぎ

た節税を抑止するためのものですから、時間をかけて「タワマン節税」を行えばクリアできることになります。

したがって、小規模宅地等の特例改正が「タワマン節税」を封じたとはいえません。

まとめ

「タワマン節税」を含む生前対策は、早期に開始することで、税務上のリスクを回避することが容易に可能となります。逆にいえば、相続開始直前に生前対策を実施した場合は、税務当局から行き過ぎた「節税」と判断されるリスクが生じ得ます。したがって、そのようなリスクを回避するためにも、相続税の生前対策は、専門家に相談しつつ早めに始めることをおすすめします。

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.63

賃借権の譲渡と 返還すべき敷金額の範囲

Question

当社の所有する貸しビルを、Z社に対し、賃料月額40万円、敷金は6カ月分の240万円、期間2年の約定で賃貸しましたが、その後の賃料を50万円に増額したため、差額の60万円の敷金を追加で預託するよう求めましたが、Z社は支払いをしていません。



その後、Z社がXに賃借権と敷金300万円の返還請求権を譲渡し、その書面に当社はこれを異議なく承諾しました。当社の担当者は敷金が300万円と記載されていることに気付かないまま承諾印を押したのですが、その後、Xから解約の申し入れがあり、当社が敷金として預託を受けていた240万円を返還したところ、Xから「敷金は300万円だから差額の60万円を追加で支払ってくれ」と要求されました。応じる必要があるのでしょうか。

Answer

賃貸借契約が終了した際に、賃貸人は、賃借人から預託された敷金の額から賃借人の未払い債務を控除した残額を返還する義務を負います。現実には預託を受けた敷金が240万円であれば、返還すべき敷金は240万円となるはずですが。

しかし、本件では、賃借権がZからXに譲渡されており、敷金300万円の返還請求権の債権譲渡について異議なく承諾をしています。改正前民法では、異議をとどめない承諾をした債務者（賃貸人）は、受領した敷金は300万円ではなく240万円に過ぎないとの抗弁を封じられてしまうので、Zが悪意でない限り300万円を返還する義務を負うのですが、改正民法では異議をとどめない承諾の制度が廃止されています。したがって、改正民法が適用される事案であれば、賃貸人は実際に預託を受けた240万円を返還すれば足りることになります。

賃貸借契約における 敷金返還義務

賃貸人の敷金返還義務については、賃貸人は、敷金を受け取っている場合には、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときは、「その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を

控除した残額を返還しなければならない」と規定しています（改正民法第622条の2）。

このように、賃貸人が返還義務を負うのは「その受け取った敷金の額」から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額を控除した残額ですから、240万円しか受け取っていないならば、実際に受け取った240万円を返還すれば足りる。

したがって、賃借人が敷金として300万円を預託したから、敷金300万円を返還せよと求めてきた場合には、賃貸人は「自分が受け取ったのは240万円であるから、240万円しか返還しない」と主張することができます。

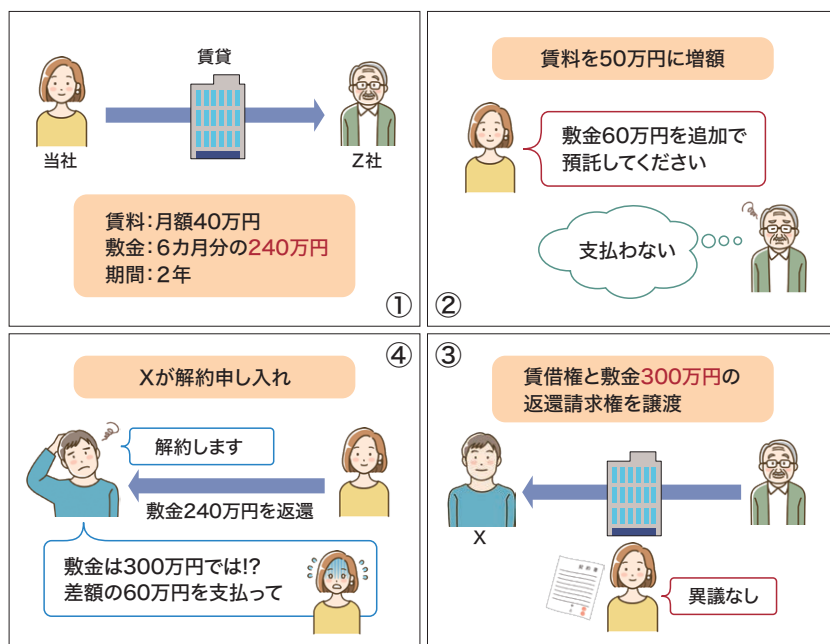
賃借権が敷金返還請求権とともに譲渡され、賃貸人がこれに異議なき承諾をしていたとき

改正前民法（以下「旧民法」という）第468条1項は、債権の譲渡については、債務者が異議をとどめない承諾をした場合には、譲渡人（前賃借人Z）に対して対抗することができた事由（抗弁事由）があっても、これをもって譲受人（賃借権の譲受人X）に対抗することができないとされていました。抗弁とは、たとえば契約の無効、取消し、解除、弁済、相殺、同時履行など、債務の履行を拒むことができる理由等をいいます。

旧民法時代の裁判例

東京簡判平成15年4月8日は、敷金として200万円、その後40万円を追加預託した証拠がない事案で、

図表：相談事例の経緯



追加預託されたとの前提で、賃借権と敷金返還請求権240万円を譲渡したという書面に賃貸人が異議をとどめず承諾したケースにおいて、賃借権の譲受人が、①敷金の追加預託分40万円の返還を求めたことに対しては、40万円の追加預託の事実が立証されていないので「40万円の返還義務なし」と判断したものの、②追加預託した240万円の敷金譲渡については異議をとどめず承諾しているから、賃貸人は敷金が240万円である

事実を争えないことになるので「追加預託した40万円も返還せよ」との判断をしています。

改正民法による異議をとどめない承諾規制の廃止

これに対し、改正民法第468条では異議をとどめない承諾の制度を廃止しました。これにより、賃貸人は、敷金は240万円であると主張できるようになります。

今回のポイント

- 賃貸人は、賃貸借が終了した際には「預託を受けた敷金額」から、賃借人の債務不履行分を控除した残額を返還する義務がある。
- 賃借権が敷金返還請求権とともに譲渡され賃貸人が300万円の敷金の譲渡に異議をとどめない承諾をした場合、改正前民法のもとでは譲受人が悪意でない限り、賃貸人は抗弁を封じられるので、実際に預託を受けていない差額の60万円についても返還義務を負う。
- 改正民法のもとでは、異議をとどめない承諾をしても、抗弁は封じられないので、敷金は実際に受けた預託額240万円を返還すれば足りることになる。

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.43

外国人技能実習生を受け入れる際の 社会保険加入について

Q

uestion

弊社では近いうちに外国人技能実習生を受け入れる予定があります。実習生は3年後には帰国する予定ですが、それでも社会保険に加入しなければならないのでしょうか。加入が必要な場合、将来の厚生年金給付はどうなるのでしょうか。

A

nswer

外国人が日本で働く場合、日本の社会保険制度に加入する必要がありますが、社会保障協定締結国から5年以内の見込みで派遣される外国人については、加入が免除されることがあります。なお、日本の年金制度に10年以上加入した場合には老齢年金を受給できますが、受給要件を満たさない外国人が日本を出国した場合、脱退一時金を請求できます。

社会保険の加入要件

外国人が社会保険（健康保険、厚生年金保険）の適用事業所で働く場合、日本人と同じように社会保険に加入する必要があります。正社員、契約社員、パート・アルバイト等の雇用形態にかかわらず、社会保険の加入要件に該当する者（1週間の所定労働時間および1カ月の所定労働日数が常時雇用者の4分の3以上の者など）は被保険者となります。

二重加入と年金受給資格

原則として、外国人労働者は、母国と日本の社会保障制度に加入しなくて

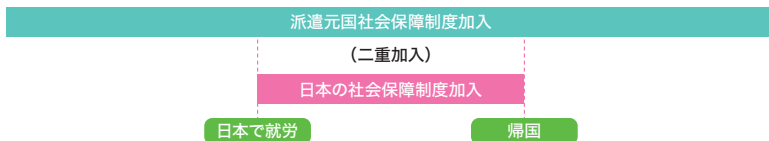
はならず、二重に社会保険料を負担しなくてはなりません。また、短期間の就労で、その期間だけ日本の社会保障制度に加入しても10年に満たない場合、老齢年金の受給資格を得られないという問題があります。このような二重加入・年金受給資格の問題を解決するため、日本との間で社会保障協定を締結している国々（中国・フィリピン・インド他20カ国）があります（図表1）。

社会保障協定

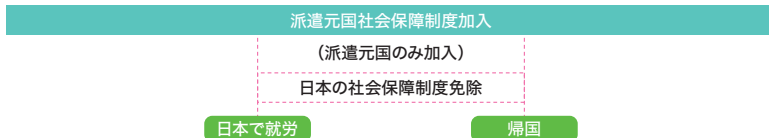
社会保障協定とは、日本での就労期間が5年を超えない見込みの場合、当該期間中は日本の社会保障制度加入を免除し、母国の社会保障制度のみを適用することで、両国の年金制度

図表1：社会保障協定の仕組み

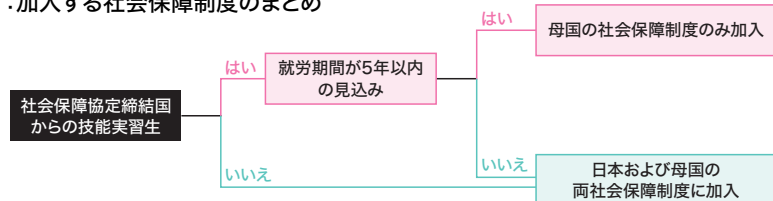
■社会保障協定を締結していないとき



■社会保障協定締結国から5年以内の予定で来日



図表2：加入する社会保障制度のまとめ



社会保障協定により日本の社会保障への加入を免除されるのは、基本的には年金制度が対象です。協定相手国によって健康保険も対象になるなど、その内容が異なりますので、詳細については「日本年金機構HP(社会保障協定)」をご覧ください。

図表3：脱退一時金の支給額

脱退一時金支給額＝平均標準報酬額×支給率

納付済期間	支給率
6カ月以上12カ月未満	0.5
12カ月以上18カ月未満	1.1
18カ月以上24カ月未満	1.6
24カ月以上30カ月未満	2.2
30カ月以上36カ月未満	2.7
36カ月以上42カ月未満	3.3
42カ月以上48カ月未満	3.8
48カ月以上54カ月未満	4.4
54カ月以上60カ月未満	4.9
60カ月以上	5.5

※この支給上限に関しましては、法改正により8年(96月)になることが決まっています。(開始時期未定)

脱退一時金計算例

厚生年金保険料納付済期間：2019年1月～2021年12月(36月)
平均標準報酬額(円)：300,000 支給率：3.3

脱退一時金 300,000×3.3=990,000円

参考 報酬月額30万円だった場合の3年間の厚生年金保険料負担額
(月額保険料を会社・本人がそれぞれ半分ずつ負担)

本人負担額 27,450×36=988,200円

【脱退一時金支給要件】

- ✓日本国籍を有していないこと
- ✓公的年金制度(厚生年金保険または国民年金)の被保険者でないこと
- ✓厚生年金保険(共済組合等を含む)の加入期間の合計が6月以上あること
- ✓老齢年金の受給資格期間(10年間)を満たしていないこと
- ✓障害厚生年金(障害手当金を含む)などの年金を受ける権利を有したことがないこと
- ✓日本国内に住所を有していないこと
- ✓最後に公的年金制度の被保険者資格を喪失した日から2年以上経過していないこと(資格喪失日に日本国内に住所を有していた場合は、同日後に初めて、日本国内に住所を有しなくなった日から2年以上経過していないこと)

●脱退一時金の計算式と計算例

厚生年金保険の脱退一時金の支給額は、被保険者であった期間に応じ、図表3の計算式のとおりとなります。また、計算例もご確認ください。

外国人労働者への説明

これまで説明してきたとおり、日本の

社会保険制度は、企業や従業員の希望により加入するものではありません。社会保障協定の締結も現時点では23カ国となっていますが、全ての外国人労働者・技能実習生に適用できるものではありません。また、脱退一時金といった外国人労働者のための救済措置が設けられていますが、外国人労働者が日本の社会保障制度になじみがないことは事実です。給与額から保険料を控除されることに不満を持つこともあるようですので、社会保険加入について

外国人労働者に説明する際のポイントを列挙します。

- 社会保険料(健康保険・厚生年金保険料)の半分会社が負担すること
- 病院・歯科医院で治療を受けたときの窓口負担が原則医療費の3割と低額になること
- 健康保険で認定された扶養家族の医療費が保険料の追加負担なくカバーされること
- 就労ビザ変更の条件に社会保険の加入が含まれること
- 厚生年金保険には、保険料の掛け捨てを防止するため脱退一時金制度があること

厚生年金の脱退一時金

●脱退一時金の支給要件

厚生年金保険は、主に老齢厚生年金の受給を目的にしていると考えられますが、滞在期間が短く、保険料納付が老齢給付に結びつきにくいという外国人特有の事情を踏まえ「脱退一時金制度」が用意されています。これは老齢厚生年金の受給資格期間(保険料納付・免除期間10年以上)を満たさずに日本を離れる場合に請求することができるのですが、脱退一時金の支給要件は以下のとおりです。

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.35

定期建物賃貸借契約を有効に成立させるための留意点と対応について

建物所有者（貸主）から、媒介業務や管理業務を受託している宅建業者が、同貸主からの依頼により、定期建物賃貸借契約としての事前説明の手続きをしたものの、定期建物賃貸借契約であるか否かに関して裁判となる例が見受けられます。そこで今回は、宅建業者がこの手続きを行う際の留意点と対応について説明いたします。

トラブル事例から考えよう

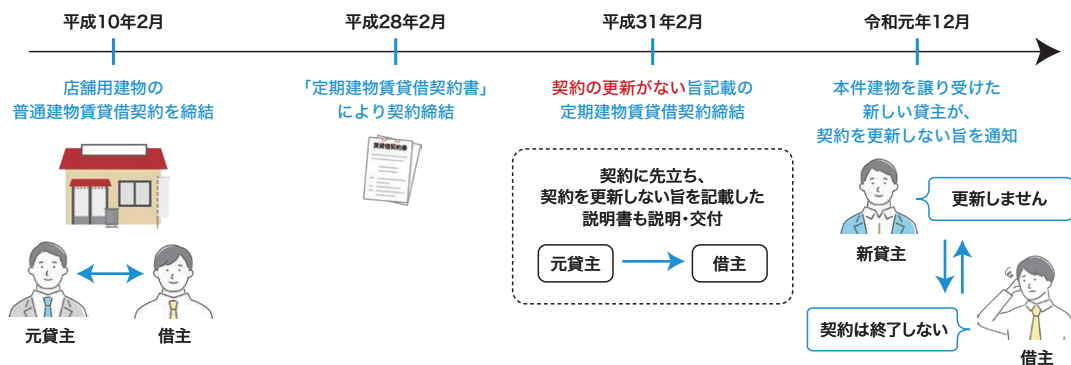
〈事例1〉借主が、店舗の賃貸借にも「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則3条」が適用されるため、借地借家法の定期建物賃貸借契約の規定は適用されず、契約は終了しないと主張

（東京地裁 令2・12・24 ウエストロー・ジャパン）RETI0123-116

平成10年2月、借主は、店舗用建物の普通建物賃貸借契約を締結した後、平成28年2月に「定期建物賃貸借契約書」と題する書面により契約を締結し、平成31年2月には、契約の更新がない旨の記載のある定期建物賃貸借契約を締結した。なお、契約に先立ち、借主は、契約を更新しない旨を記載した説明書の説明・交付も受けた。

その後、本件建物を譲り受けた新しい貸主は、令和元年12月、借主に、契約を更新しない旨を書面により通知したが、借主は、①平成28年の定期建物賃貸借契約書も普通賃貸借契約が更新されたもので、解約申入れに必要な正当事由はない。②良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法附則3条の「平成12年3月1日より前の住居用賃貸借契約には、当分の間、借地借家法38条の規定が適用されない」との趣旨は、借主が自己に不利益なことを理解せぬままに定期賃貸借に移行することの防止にあり、本契約にも適用されるため、契約は終了しないと主張した。その後、貸主が裁判を提起した。

事例1の図解



裁判所の判示 貸主の主張を容認

本契約においては、契約書において契約の更新がないこととする旨が定められており、かつ、別個書面にも期間満了により契約が終了することおよび更新がないことが明記されており、これら各書証上の記載は、更新がないことが容易に理解できるものであって、借地借家法38条の方式に欠けるところはない。また、借主は、特別措置法附則3条を根拠に、本契約には借地借家法38条が適用されない旨を主張するが、同条は、「居住の用に供する建物の賃貸借」に関する規定であって、商用スペースである本件建物に関する賃貸借契約に適用または類推適用されるものではない。

〈事例2〉貸主が、「借地借家法38条3項の事前説明は、媒介業者が重要事項説明にて行っている」と主張

(東京地裁 令2・3・18 ウエストロー・ジャパン) RETIO122-164

平成25年2月、貸主と借主は、期間を5年とする定期建物賃貸借契約を締結した。契約に際し、媒介業者は借主に「賃貸借の種類:定期建物賃貸借契約、※更新がなく、期間の満了をもって契約は終了します。(借地借家法38条)」と記載した重要事項説明書の交付・説明を行ったが、貸主から借主への借地借家法38条3項所定の事前説明書による事前説明はなかった。

平成29年9月、貸主は借主に、期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をしたが、借主は、複数の法律事務所から「事前説明がなかったため、本契約は、法律上は定期建物賃貸借契約でなく通常の賃貸借契約とみなされる」との見解を得たとして、契約の終了を拒否した。

貸主は、当初、円満解決による契約終了を申し入れていたが、重要事項説明書が事前説明書を兼ねることが可能である旨の平成30年2月28日付国土交通省通知(国交省通知)の発出を知り、借主への事前説明は、媒介業者が重説記載にて行っていると主張した。

裁判所の判示 貸主の主張を否定

借地借家法38条3項の事前説明は、貸主に課せられた義務であり、宅建業者がなすべき重要事項説明をもって当然に代替されるものではない。本件では、貸主は宅建業者に媒介を依頼したが、事前説明の代行までその準委任事務に含めていたことを示す客観的証拠資料は見当たらない。また、事前説明の代行が取引慣行として媒介事務に含まれていることを認めるに足る証拠もない。重要事項説明書にも、事前説明が宅建業者の代行により行われたことは何ら記載されていない。以上より、貸主が説明主体となっていたことを認める証拠はないことから、本件賃貸借契約において、契約の更新がないとする旨の定めは無効である。

注意すべき点

1. 平成12年3月1日より前に契約を締結した賃貸借契約のうち、店舗等の事業用建物の賃貸借は、借主との合意により定期建物賃貸借に変更できるが、居住用建物の賃貸借は変更できない。
2. 宅建業者が貸主に代わり、事前説明を行う際は、貸主から、借地借家法38条3項の事前通知に関する手続きの代理権限をうけた旨の書面での委任状を、貸主から受領した後に、説明を行う。

※委任状がなかったため、裁判所が定期建物賃貸借契約と認めず、借主の退去に、貸主が支払った和解金のうち、媒介業者の責による損害として、同業者に776万円の支払いが認め

られた裁判例(東京地裁 令和6年1月29日 RETIO137-124)もあります。また、前述の国土交通省の「事前説明欄を盛り込んだ事前説明重説書」を使用する場合でも、貸主からの委任は必須条件ですので、必ず、委任状を受領しましょう(現在、電磁的方法での事前通知も認められています)。

※なお、今回は割愛しましたが、上記事例1、2のほかに、借地借家法第38条3項の事前説明は、必ず、契約書とは別の書面にて説明・交付を行う必要があることにも注意願います。

平成24年9月13日の最高裁判所の判決では、事前説明の書面の交付の要否については、契約の締結に至

る経緯、契約の内容についての賃借人の認識の有無および程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。したがって、契約書とは別個独立の書面であることを要するといふべきであると判示しています。

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.75

地下室が存在した 損害賠償訴訟！

こんな事件がありました。

宅建業者間の不動産売買で、買主は10階建てマンション建設を目的にして、古家付き土地建物を約4億円で売主から買い受けました。古家は、「木造亜鉛メッキ鋼板葺き平家建て」だったため、「地中障害が発生した場合は、売主の責任と負担で解決する。ただし、本物件建物の基礎の部分については、買主の責任と負担で解決する」旨の条項が付与されました。

本物件引き渡し後、「マンション建築のために地下掘削工事を開始したところ、本件土地には、2つの建物のコンクリート基礎があり、その内の1つは長さ約12m、幅約4.9m、深さ約4mの地下室用のもので、さらにその下に基礎杭が打ち込まれているものであること」が判明。そのため、買主は、撤去費用として約3,000万円の損害賠償を請求し、東京地裁で勝訴しました。

判決では、「本件で実際に発見された地下室を伴う基礎については、

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑫

地中障害物の有無の 調査技術について

地中障害物の発覚による不動産トラブルは数多くありますが、賠償請求金額が多額になる場合もあります。訴訟になった場合には、宅建業者が訴訟に巻き込まれることもあるため、本節では、この分野の調査方法について述べたいと思います。

想定を超えるものであったことは明らかであるといえる。したがって、その撤去費用については、売主が負担すべきである」としました（平成9年5月29日、東京地裁裁判官・永野庄彦、判例タイムズ№.961より）。

地下室等の地中障害物の 調査技術！

勝訴したからといって、これでいいということはありません。地中障害物の有無の調査をしていなかったために、この土地には2棟の建物および地下室が存在したことが、取引後にわかり、事件になったのです。

「宅建業者が行う通常の不動産調査」では、法務局において、過去の土地建物の履歴調査については通常行いませんが、このようなトラブルに巻き込まれることを避けるために、次のような調査方法があります。

法務局カウンターにある黒い帯の申請用紙に、種類「建物」にチェックを入れ、次に、土地の所在地番を記載、建物の家屋番号は不明ですので空欄とし、その空欄を○で囲み下へ線を伸ばし、その列の下に、まるかっ

こをして、（底地上の建物すべて）と記載をして申請をします。さらに、同じ黒い帯の申請用紙に、種類「建物」にチェックを入れ、所在地番を記載し、家屋番号を空欄とし、その列の下に、（閉鎖された底地上の建物すべて）と記載をして申請をします※。これにより、取引する土地上に現在存在する建物の登記事項と、過去に登記され抹消済みの建物のすべての情報を取得できます。これで地下室付きの建物の登記事項が交付されますので、地下室の存在が明らかになった場合の措置について、事前に当事者間で対策ができるでしょう。このような建物の登記が確認された場合は、緑色の帯色の申請用紙で、建物登記図面および閉鎖された建物登記図面を申請して、敷地内での配置状況の確認もできるでしょう。これが、地中障害物を確認するための調査方法の基本です。

※記載の具体例は2024年4月号「物件調査のノウハウ」ポイント参照

土壌のオイル汚染は 地中障害物とした事例

こんな事件がありました。

マンション建設会社である買主は、鉄鋼業等を営む売主が建築した、非鉄金属の保管用倉庫、事務所兼独身寮の2棟の建物がある江東区の土地800㎡を、大手銀行不動産部のほか宅建業者1社が仲介人となって、代金3億3,250万円で売買契約しました。特約には、「本件売買契約に際し、本件土地に廃棄物、地中障害物または土壤汚染等の隠れた瑕疵がある場合に、本件土地の引渡し日以後6か月を経過したときは、買主は売主に対して担保責任の追及ができないものとする」としていました。施工会社が着工したところ、①建物のコンクリート基礎、②オイルタンク、③オイルタンクからの配管、④オイルによる土壤汚染が発見されました。そこで、地中障害物撤去費用等をめぐって訴訟となりました。争点は、④オイルによる土壤汚染が瑕疵か否かでした。

ガソリンスタンド跡地に見られるオイル類による汚染土壌は、土壤汚染対策法に定める基準値には該当しないため、法規制の対象外ですが、判決では、「本件土地における土壤汚染は、マンション建設の基礎工事途中で発見される程度に浅い位置において、多量のオイル類を含有し、しかも、容易に悪臭を発生し得るような状態にあったというのであるから、本件土地に基礎を置き、多数の住民を迎え入れることになるマンションを建設することを妨げる程度に至っており、特別に費用をかけてでも処理する必

要があるといわざるを得ない。したがって、本件土地は、取引通念上通常有すべき品質、性能を欠くというべきであり、上記土壤汚染は本件土地の瑕疵に当たる」として、損害金約4,600万円の支払いが命じられました(平成14年9月27日、東京地裁小磯武男裁判長、裁判所Webより)。

土壤汚染の可能性の有無の調査技術

宅建業者による重要事項説明における調査説明義務項目は、土壤汚染対策法の第9条(要措置区域内における土地の形質の変更の禁止)と第12条第1項、第3項(形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の届出)です。しかし、このような訴訟事件に宅建業者が巻き込まれていることも事実です。

この対策としては、法務局において、前掲にならって、土地および建物の閉鎖登記事項証明書を取得します。特に、建物の申請では、「現在のも」と閉鎖の建物登記事項証明書を申請します。少なくとも、所有者名義人に、燃料関係者の企業が取得していた可能性があります。また、役所では、「下水道法、水質汚濁防止法、環境保護条例等の3種類の法令による特定事業場の記録の調査」をします。「ガソリンスタンドあり」等として、事前確認ができた場合、インスペクション特約によるトラブル回避をすることができかもしれません。この土壤汚染の可能性の有無の調査は、宅建業者に義務付けられた通常の調査方法ではありませんが、リスク回避方法の一つとして、知っておくことは大切です。

ポイント

「地中障害が発生した場合は、売主の責任と負担で解決する。ただし、本物件建物の基礎の部分については、買主の責任と負担で解決する」という特約をしていたが、地下室用の埋設物は、買主の想定外の多額の費用がかかるため、隠れた瑕疵に該当する場合が多い。

※写真は本件とは別件です。



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7月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 クラウドジャパン
	千歳市	合同会社 COSHANTE
	札幌市	ツインクル 株式会社
	滝川市	株式会社 T・プロジェクト
	札幌市	トータル企画 株式会社
	虻田郡	My Niseko Home 合同会社
	札幌市	ムイネ観光開発 株式会社
	十和田市	株式会社 ふそう都市整備
	青森県	株式会社 バイオエステート合同会社
	岩手県	株式会社 エステートサポート 株式会社
宮城県	黒川郡	株式会社 環清
	秋田市	小松住研
	秋田市	合同会社 TEGATA-LIFE不動産事務所
	由利本荘市	株式会社 はるひ
	茨城県	取手市 アレイト
茨城県	土浦市	株式会社 クラフトライフ
	土浦市	住まいる工房
	水戸市	株式会社 ハートフルランド
	取手市	株式会社 春久堂
	那珂郡	株式会社 ひまわり不動産
	足利市	ひいらぎ不動産 株式会社
	群馬県	太田市 キュアリスタ不動産
	前橋市	株式会社 ベストコム
	高崎市	株式会社 Last Piece
	埼玉県	入間市 株式会社 いわさき
埼玉県	越谷市	SMKM 株式会社
	富士見市	SDP Consulting 合同会社
	さいたま市	株式会社 エフィートリザルディング
	富士見市	株式会社 関東住販
	さいたま市	株式会社 くらねCo.Ltd
	蕨市	株式会社 コットレイズ
	鴻巣市	コネクト 合同会社
	川越市	株式会社 彩川商会
	戸田市	株式会社 田園土地
	志木市	ベルソナ(ジャパン)
千葉県	さいたま市	株式会社 ボンダイワークス
	川口市	株式会社 リノイエ
	浦安市	株式会社 令和プランニング
	川越市	YAS 株式会社
	千葉県	浦安市 株式会社 Claud mil
	千葉県	恒誠堂ハウジング千葉 株式会社
	千葉県	株式会社 志友建設
	柏市	合同会社 TOPPU
	船橋市	双葉商事 株式会社
	港区	合同会社 赤坂ハウスメイト
東京都	渋谷区	株式会社 アッシュ・エステート
	世田谷区	アルスパートナース 株式会社
	八王子市	株式会社 アンキトル8
	足立区	合同会社 イーベル
	千代田区	株式会社 五十六
	文京区	株式会社 令和不動産
	文京区	ウィジנגス 株式会社
	板橋区	ウィッカーワークス
	世田谷区	UNO
	文京区	株式会社 ESTOREX
東京都	江戸川区	合同会社 NTS
	渋谷区	EVERSERT 株式会社
	新宿区	Ever Side 株式会社
	新宿区	MMリアルエステート 合同会社
	新宿区	合同会社 MKコンサルティング
	西東京市	MKハウジング 株式会社
	文京区	LP LINK 株式会社
	港区	緑リアルエステート 株式会社
	新宿区	エンリアルティ 株式会社
	港区	合同会社 OMプロ/ティーズ
東京都	豊島区	株式会社 オーティンシージャパン
	豊島区	株式会社 オノカ
	足立区	株式会社 オフィスRK
	世田谷区	Cayenne Capital 合同会社
	新宿区	カンク 株式会社
	渋谷区	株式会社 Give estate
	練馬区	株式会社 暮らしデザイン
	新宿区	株式会社 KH不動産
	新宿区	ケンメイホールディングス 株式会社
	新宿区	株式会社 GO LIFE Corporation
東京都	港区	株式会社 コンテンツ・スリー
	港区	サイリアルエステート 合同会社
	渋谷区	株式会社 SALT A
	羽村市	株式会社 サンスターホーム
	港区	株式会社 GXキャピタル
	新宿区	株式会社 J with U
	港区	シエル・ド・ラメール 株式会社
	中央区	株式会社 珠羽商事

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	北区	株式会社 上源
	葛飾区	株式会社 シンキ
	新宿区	新宿住販 株式会社
	新宿区	株式会社 スクーデリア
	墨田区	株式会社 スクエアワン
	世田谷区	有限会社 曹田企画
	目黒区	スタートビジョンエステート 株式会社
	新宿区	合同会社 ストップオーバー
	港区	株式会社 SAINTHOMES
	武蔵野市	タクラス 株式会社
東京都	新宿区	Wリアルティ 株式会社
	武蔵野市	ダンボール不動産 株式会社
	目黒区	株式会社 T-LAND
	渋谷区	株式会社 テックテック
	中央区	TOKYO Realtor 株式会社
	中央区	No.1コンサルティングサービス 株式会社
	町田市	日新 株式会社
	千代田区	株式会社 PGパートナーズ
	墨田区	株式会社 ビーフアット
	町田市	フォークスキャピタル 株式会社
東京都	港区	株式会社 Brighten Japan
	中央区	株式会社 フリリアントパートナーズ
	中央区	株式会社 プリンクアップ
	新宿区	株式会社 Profit
	港区	ホワイト・インベストメント 株式会社
	中央区	株式会社 MAIVERSE
	杉並区	マイホームプラス 株式会社
	杉並区	株式会社 Maison Tokyo
	荒川区	株式会社 modish
	港区	株式会社 モトマックス
東京都	江東区	リカシツ 株式会社
	豊島区	株式会社 RISCAPE
	港区	株式会社 ワンダフルエステート
	神奈川県	横浜市 株式会社 アーティカルセットアドバイザーズ
	川崎市	株式会社 色彩
	横須賀市	株式会社 サントラスト
	横浜市	株式会社 タイス
	茅ヶ崎市	株式会社 BLUE OCEAN ASSET
	横須賀市	株式会社 マクト
	横浜市	松延国際法律事務所
東京都	相模原市	リブハウス 株式会社
	相模原市	相模原市 ルーツ
	新潟県	南魚沼郡 有限会社 ザ・キング
	新潟市	株式会社 ワタナベ企画
	山梨県	富士吉田市 合同会社 ジョインズ
	長野県	北安曇郡 木村不動産
	南佐久郡	倶楽部ハッ岳 有限会社
	富山市	合同会社 eleven
	鶴岡市	合同会社 恵々
	横原郡	株式会社 NESTATE
愛知県	静岡市	合同会社 プライマルパートナーズ
	合同会社	vogue
	名古屋市中区	株式会社 enrich
	名古屋市中区	Tアセット 株式会社
	名古屋市中区	株式会社 ライフアップベース
	名古屋市中区	ランドメイト 株式会社
	名古屋市中区	LITA不動産 株式会社
	滋賀県	湖南市 株式会社 INFINITY SERVICE 株式会社
	湖南市	株式会社 重信工務店
	米原市	西和建物管理 株式会社
京都府	京都市	株式会社 ao house design
	京都市	稲荷アセットマネジメント 合同会社
	京都市	S-plus 株式会社
	京都市	株式会社 KYOTRUST
	京都市	株式会社 Pawtucket
	京都市	株式会社 mokkuru
	長岡京市	株式会社 RIAS
	大阪府	大阪市 合同会社 IREコンサルティング
	大阪府	阪南市 アン
	大阪府	あすか不動産
大阪府	大阪市	株式会社 AMIDAS
	高槻市	ARI HOME 株式会社
	大阪市	一里工務店 株式会社
	大阪市	株式会社 eight
	大阪市	APT 株式会社
	大阪市	株式会社 エスクルーコーポレーション
	大阪市	S.K.コンサル 株式会社
	大阪市	株式会社 エンカウント
	大阪市	OSK 合同会社
	大阪市	株式会社 オカナガン
大阪府	大阪市	嘉禾 株式会社
	大阪市	株式会社 KANSAI GLOBAL
	吹田市	グランジーニー 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 GLOBAL TRUST
	和泉市	ケイエスピー 株式会社
	堺市	株式会社 建盛
	大阪市	株式会社 甲陽アセット
	寝屋川市	合同会社 こっちの不動産
	豊中市	株式会社 SAKURA
	池田市	株式会社 Sakura Living
	大阪市	株式会社 GM
	守口市	株式会社 シティライフネット不動産
	大阪市	株式会社 JINX
大阪府	東大阪市	株式会社 住まいるホーム
	富田林市	星光タウン 合同会社
	大阪市	株式会社 創真
	大阪市	大洋 株式会社
	大阪市	株式会社 武城
	堺市	中日通商 株式会社
	柏原市	株式会社 Desafios
	トータルライン	株式会社
	大阪市	日成通商 株式会社
	東大阪市	株式会社 龍華山不動産
大阪府	大阪市	宏希 株式会社
	大阪市	ふたば不動産販売 株式会社
	大阪市	株式会社 プロスパー
	大阪市	合同会社 BoaSorte
	箕面市	北摂価値向上委員会 株式会社
	四條畷市	三方商事 株式会社
	大阪市	みや商会
	大阪市	株式会社 MONOCOM
	大東市	株式会社 YUTAKA建築
	大阪市	LANDEZ 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 リープリング
	東大阪市	株式会社 リゼロ
	大阪市	株式会社 リットバル
	大阪市	株式会社 Liverest
	大阪市	株式会社 Link BB
	茨木市	株式会社 ルクスホーム
	箕面市	株式会社 LOHAUS
	芦屋市	芦屋不動産販売 株式会社
	姫路市	株式会社 Classpia
	三田市	株式会社 スミレハウジング
兵庫県	神戸市	株式会社 Vento
	朝来市	YOTSUBA 合同会社
	神戸市	株式会社 RYUTARO ESTATE
	生駒市	株式会社WillBeコーポレーション
	桜井市	FTF不動産
	大和高田市	三和興業 株式会社
	橿原市	株式会社 ヒカリアホーム
	磯城郡	HOTBUILD. INC合同会社
	倉敷市	有限会社 にかい不動産販売
	岡山市	株式会社 ララ・プレイス
岡山県	岡山市	株式会社 リビングワース
	広島県	東広島市 コリラ不動産 株式会社
	広島市	大和ライフリンク 株式会社
	広島市	Mitt Home 株式会社
	江田島市	株式会社 miluma
	徳島県	板野郡 川友建設株式会社
	徳島市	株式会社 リノライト
	愛媛県	西予市 株式会社 なるせ不動産
	松山市	株式会社 ヒロ配管設備
	高知県	土佐清水市 合同会社 波多暮らし
福岡県	糟屋郡	明宏国際 株式会社
	糟屋郡	有吉建工 株式会社
	北九州市	エステート八幡
	福岡市	株式会社 MSプランニング福岡
	福岡市	株式会社 MMカンパニー
	福岡市	株式会社 えむさぼ
	福岡市	LS不動産販売 株式会社
	太宰府市	有限会社 中央企画
	福岡市	株式会社 TUプランニング
	北九州市	株式会社 廣末工業
福岡県	京都市	株式会社 ヘッズ・ホールディングス
	合同会社	HoM
	福岡市	株式会社 松永板金
	京都市	合同会社 源
	福岡市	株式会社 REALAND
	北九州市	Link&Concierge
	佐賀県	鳥栖市 株式会社 MIKOMA
	神埼郡	株式会社 モアナ・エステート
	長崎県	五島市 住まいるの便利屋不動産
	熊本県	上益城郡 株式会社 ジーアール
宮崎県	延岡市	白井正建築設計室
	東臼杵郡	日向不動産
	鹿児島県	大島郡 株式会社 ユウ

7月末正会員：37,587 従たる事務所：4,289

i 協会からのお知らせ

みんな暮らしのまち・住まい実現に向けて 「ミライ REBORN スマイビジョン」を策定

2025年6月、当会は「ミライ REBORN スマイビジョン」を策定し、公表しました。これは2025大阪・関西万博の「大阪ヘルスケアパビリオン～Nest for Reborn～」への出展に際して行った調査研究事業を取りまとめたもので、「ひとり暮らし」から住民同士が支えあう「みんな暮らし」となった未来の都市で、宅建業者のあるべき姿を提言したものです。いま、われわれが取り組むべき課題と、社会に提供し得る新たな価値の創造について考えます。

【ミライ REBORN スマイビジョン 構成】



「ミライREBORNスマイビジョン」全文

<https://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2025/06/6f278cbc0c20ce85259505052cadfead.pdf>



実力は、言葉より資格で伝えたい。

賃貸不動産 経営管理士試験

受験申込締切迫る!!

試験日

11/16日

13:00~15:00(120分間)

受験申込締切

9/25木

受験申込は下記、
当協議会ホームページより行えます。

「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」
公式アンバサダー 永作博美

国土交通大臣
登録証明事業

お問い合わせ先

TEL. 0476-33-6660

(受付は平日10:00~17:00)

<https://www.chintaikanrishi.jp>

出願形式、登録要件、申込方法、登録手続き等の詳細は、当協議会ホームページをご覧ください。

賃貸不動産経営管理士 検索



地方本部の動き



Activity Condition

広島県本部

「ひろしま暮らし&仕事フェア2025」にブース出展

令和7年7月6日(日)、広島県本部は、千代田区の東京交通会館で開催された「ひろしま暮らし&仕事フェア2025」(主催:広島県、広島県交流・定住促進協議会)の、住まいに関する相談コーナーにブースを出展しました。

当日は35℃に迫る猛暑となりましたが、11時の開始直後から、広島への移住や転職に興味を持つ人たちが続々と来場。広島県本部のブースにもたくさんの相談者が訪れました。

相談内容は、家族連れでの移住や単身でのUターン転職などさまざまでしたが、広島県本部取引相談委員の東氏は「今年は昨年に比べて具体的な相談が多いのが特徴」と話しました。

たとえば30代のご夫婦は、「仕事の都合で来年3月に家族4人で引っ越すので、駐車場付き一軒家の家賃相場を教えてほしい」と相談。東氏は県の住宅課と連携し、希望エリアの物件や暮らしの情報を提供しました。また、「夫婦で住む部屋を探しているが、敷金ありの物件となしの物件、どちらがいいのか」という20代女性に対しては、「敷金

は払ったほうがいい。あとで莫大な額を請求されたらどうするの」と親身になってアドバイスしました。

そのほか、「娘と廿日市市の賃貸住宅に住む予定だが、自営業なので保証会社の審査に通るか心配」という女性、福山市にUターン転職する50代の男性、尾道でゆっくり暮らすための古民家を探している单身男性など、多種多様な相談が寄せられ、東氏はそのすべてに真剣に耳を傾け、助言・提案を行いました。



会場には広島県内の19自治体と25社の企業が集結。セミナーやスタンプラリーも盛況を博した。

STAFF LIST

●広報委員会

高木剛俊、松本修、長島芳之、稲村富士男、横山武仁、細砂修二、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 (全代会館)
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 (全代会館)
TEL:03-3263-7055 (代) FAX:03-3239-2159
URL <https://www.zennichi.or.jp/>

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

月刊不動産 2025年9月号
令和7年9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

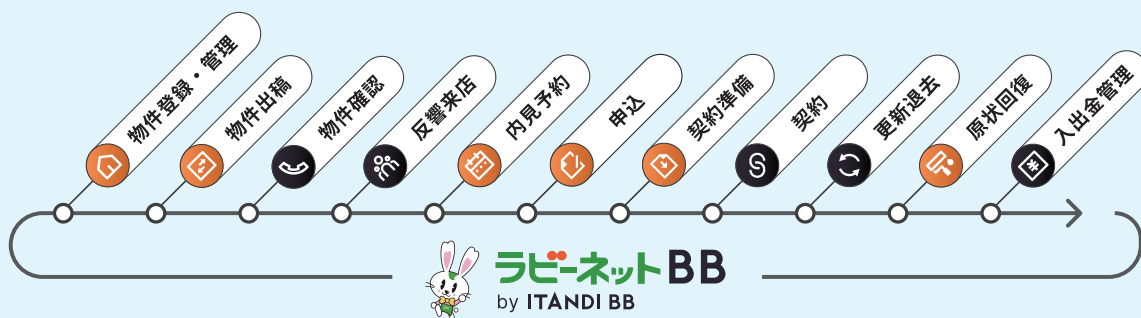
入会の詳細については、各地方本部へお問合せください。
URLもしくはQRコードから公式サイトへアクセスできます。

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



法規・税務・賃貸Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりかねなトラブル
事例などを元に、専門家がわかりやすく説明します。



行政機関からの通知・案内
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! ▶

