

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE



[巻頭特集]

第61回 全国不動産会議 大阪府大会
Re-born 大阪から世界に発信する“心”空間

〈医・食・住でミライの健康な都市生活〉

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。

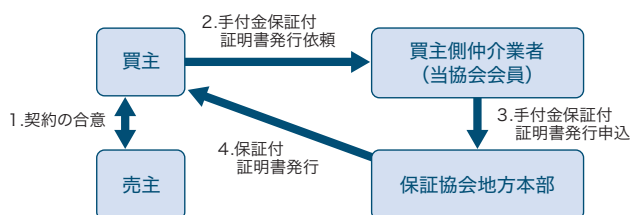
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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7回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	5 社	5 件	69,319,773 円
認 証	1 社	1 件	2,041,900 円
保 留	2 社	2 件	
否 決	2 社	2 件	
令和7年度認証累計	21 社	29 件	93,327,545 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
京都～トロッコ列車～

嵯峨野から嵐山、保津峠を経由し、亀岡へと続く日本初の観光鉄道。本日の運転手は私、うさぎです。秋晴れの日は、紅葉した木々が車内まで鮮やかに染め上げ、ちょっと得した気分になります。のんびり走るトロッコの速さは、速度を上げた自転車ほど。元気な野うさぎ仲間が、今日もピョンッと飛び乗って紅葉を楽しんでいるようです。

04 - 巻頭特集

第61回 全国不動産会議 大阪府大会 Re-born 大阪から世界に発信する“心”空間 ～医・食・住でミライの健康な都市生活～

02 - 保証のお知らせ

10 - [不動産お役立ちQ&A] <法律相談> 地図と公図 弁護士 渡辺 晋

12 - [不動産お役立ちQ&A] <相続相談> 換価遺言により 公益財団法人に遺贈する場合の注意点は? 税理士 飯田 隆一

14 - [不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談> 仲介業者の不適合箇所の発見義務 弁護士 江口 正夫

16 - [不動産お役立ちQ&A] <労務相談> 育児短時間勤務制度について 特定社会保険労務士 木村 彩

18 - [連載] <不動産トラブル事例と対処法> 宅建業者が売主の場合の契約不適合責任について 不動産適正取引推進機構 室岡 彰

20 - [連載] <物件調査のノウハウ> 求められる“エスクローによる情報開示” 不動産コンサルタント 津村 重行

22 - 新入会員名簿

23 - 地方本部の動き

Special
Report

特別レポート

全国不動産会議 大阪府大会

第61回

Re-born 大阪から世界に発信する“心”空間
～医・食・住でミライの健康な都市生活～



9月4日(木)14時、大阪府立国際会議場(グランキューブ大阪)にて「第61回 全国不動産会議 大阪府大会」が開かれ、全国から1,700人を超える協会関係者が集い、親睦を深めました。

本大会のテーマである「Re-born -再生-」は、当協会がスペシャルパートナーとしてブース出展した、2025年大阪・関西万博「大阪ヘルスケアパビリオン」のテーマでもありました。その取組概要報告では、特別ゲストとしてミyakumiyakも登壇。続くパネルディスカッションでは、万博への出展に際して当協会が調査研究して策定した「ミライREBORNスマイビジョン」を基に、「みんな暮らし」のまちづくりについて議論を展開しました。

交流会第1部では吉本新喜劇を観劇、第2部は会場をリーガロイヤルホテル大阪に移し、多彩なアトラクションや大阪のソウルフードをはじめとする美食を堪能。互いに学び、大いに笑い、食の都 大阪を体感した、心もお腹も満たされた盛大な“祭り”の模様をレポートします。

上／大阪府立国際会議場(グランキューブ大阪)

左下／万博会場から駆けつけてくれたミyakumiyakとわれらがラビちゃん

右下／パネルディスカッションに真剣に耳を傾ける参加者たち

column

大阪府大会を記念して、夢洲にてイベント開催

大会当日の午前中、大阪・夢洲の万博会場「大阪ヘルスケアパビリオン」イベント広場にて、市民参加型のイベントを開催。ブース展示で示した“共助の暮らし”の発想を反映し、市民が新しい視点で大阪を体感できる企画を展開しました。

開会に際し、中村裕昌理事長は「社会が大きく変化する中で、人と人との共助はより重要になる。不動産業は地域に根差す産業として、人々の暮らしを支える存在でありたい。今回の万博出展をその出発点にしたい」と業界の使命を強調。藤田昌邦国土交通省大臣官房審議官からも挨拶をいただきました。イベント後半はOSK日本歌劇団による華麗なレビューが披露され、会場に華やぎを添えました。

朝ドラ「ブギウギ」などで注目を集めたOSK日本歌劇団



開会式 ● 14:00~14:45

第61回全国不動産会議大阪府大会は、矢口則義全日・教育研修委員長の開会の挨拶で始まりました。

冒頭、古我康浩大阪府本部長は「皆様のご支援もあり、現在開催中の大阪・関西万博 大阪ヘルスケアパビリオンに『みんな暮らしの街』をテーマに出展参加することができました。各会場では、時代を見据えた技術やアイデアが日々発信されています。私たち不動産業界もまた、住まいや暮らしを支える担い手としてどのような役割を果たすべきか、あらためて考える機会ではないでしょうか。ここ大阪は、常に新しいものを受け入れながらも、地域の魅力や人と人とのつながりを大切に育んできた土地です。歴史と懐の深さをぜひ肌で感じていただければと願っております」と歓迎の言葉を述べました。

続いて登壇した中村裕昌理事長は、「大阪ヘルスケアパビリオンは非常に人気があり、なかなか予約がとれません。万が一予約がとれない場合は、ぜひバーチャルで楽しんでいただきたい。

全国不動産会議は年に一度の事業であり、お祭りです。大阪は食い倒れのまちですので、おいしいものでお腹を満たしていただければ幸いです」と挨拶しました。

来賓においては、中野洋昌国土交通大臣の挨拶を同省大臣官房審議官 藤田昌邦氏が、また、横山英幸大阪市長の挨拶を同市都市整備局局长 尾植正順氏がそれぞれ代読されました。続いて、野田聖子全日本不動産政策推進議員連盟会長が、万博には3回行き、全日のブースも拝見したと述べたうえで「『みんな暮らし』というのは、日本にとって大黒柱になる政策。住むところがないということは、人間の尊厳の最大の欠落になる。被災された方も、仮設住宅の中で身体も心も疲弊してしまう」と、みんな暮らしの必要性について話しました。さらに、女性の単身高齢者が賃貸住宅を借りづらい現状や、昨今の不動産価格の変化等について触れ、「住みたい人が住める国をつくっていくことを、ぜひこれからも先頭に立って頑張っていただきたい」と語りました。次に、坂本久公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長、岡本森廣公益社団法人大阪府建築士会会長が挨拶し、最後に吉村洋文大阪府知事のビデオメッセージが放映されました。

開会挨拶



矢口則義 全日・教育研修委員長

理事長挨拶



中村裕昌 理事長

歓迎挨拶



古我康浩 大阪府本部長

来賓挨拶



藤田昌邦 国土交通省大臣官房審議官



尾植正順 大阪市都市整備局局长



野田聖子 全日本不動産政策推進議員連盟会長



坂本久 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長、公益財団法人不動産流通推進センター理事長



岡本森廣 公益社団法人大阪府建築士会会長



吉村洋文 大阪府知事

大会旗引継ぎ

今回は、越前ガニが旬を迎えるころ、福井県本部で開催されます。大阪府、福井県両本部長と中村理事長が壇上に上がり、大会旗は古我大阪府本部長から中村理事長に返還され、西福井県本部長の手に引き継がれました。



大会旗は西和成福井県本部長に引き継がれた

大阪・関西万博の取組概要報告 ● 14:45~15:00

報告者

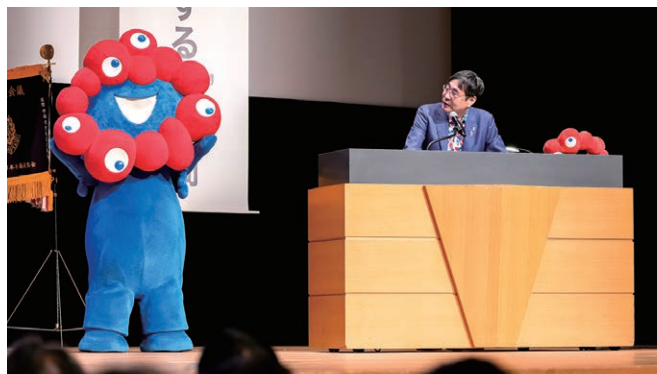
大阪府本部事務局長 室井俊一氏
万博出展チーム長

万博出展チーム長を務めた室井大阪府本部事務局長は、はじめに次のように現状を報告しました。「4月13日の開幕以降、万博の累計来場者数は1,900万人を突破し、世界158カ国の技術やデザイン、文化に触れられる貴重な機会となっています。当協会は『みんな暮らしの街』をテーマに、万博で2番目に大きい『大阪ヘルスケアパビリオン』に出展。8月7日時点で来館者数は300万人を超え、最も予約が取れないSSランクのパビリオンと言われています」。万博開催に先駆けて今年1月から公開された「バーチャル大阪パビリオン」も盛況を博しており、8月時点で延べ来場者（アバター）数が800万人を超えたそうです。

続いて、2050年頃の都市を想定した「ミライの都市」エリアへの出展にあたり、テーマを「みんな暮らしの街」とした背景について説明。そして、2023年に大阪府建築士会との共催で「ミライREBORNスマイプロジェクト」コンペを実施したこと、その審査委員長を映画「シン・ゴジラ」などで著名な樋口真嗣監督に



展示ブースで放映したアニメーションも一部放映。3D立体映像の未来の宅建士ミラビーが、未来の都市や共助の暮らしを案内する ©高田明美



ミyakミyak柄のシャツで登場した室井事務局長とゲストのミyakミyak

依頼したこと、未来の宅建士ミラビーのデザインを、アニメ「うる星やつら」などのキャラクターデザインを手がける高田明美先生にお願いしたことなどを、その理由とともに述懐しました。

さらに、約1年前、大阪ヘルスケアパビリオンの会長である吉村大阪府知事を訪問した際に、「全日さんには子どもたちの記憶に残る展示をお願いしたい」と頼まれたことを明かし、「いまの小学生や中学生は、2050年には40歳前後となり、住宅一次取得世代になる。その子たちが家を買うときに、そういえば2025年の万博で、未来の宅建士ミラビーに未来の都市を案内してもらったねと思い出してもらえたらうれしい」と語りました。

最後に、大阪ヘルスケアパビリオンを企画した森下竜一総合プロデューサーをはじめ、ご支援、ご協力を賜った関係団体や全国の会員に感謝を述べて報告を終了しました。

パネルディスカッション ● 15:00~16:00

ミライREBORNスマイビジョンから考える「みんな暮らし」のまちづくりとは？

パネルディスカッションは、大阪・関西万博への出展にあたり、全日が調査研究して策定した「ミライREBORNスマイビジョン」を基に行われました。モデレーターを担ったのは、当ビジョンを主体となって作成された株式会社不動産経済研究所顧問 高橋幸男氏。パネリストは、万博実行委員である土田英明委員長、疋田貞明副委員長、古我康浩大阪府本部長を務めました。



はじめに

まず、高橋氏が「ミライREBORNスマイビジョン（以下、ビジョン）」の構成（図表1）と各章の概要を紹介。そして、「ビジョンでは、今回の万博のテーマ『いのち輝く未来社会のデザイン』を踏まえて、これまで日本が積み上げてきた資産や制度、技術力を生かして、次世代に持続可能な社会をつないでいく必要が

あると宣言している。キーワードとなるのはSDGsやウェルビーイングで、SDGsは『いまを守る』戦略、ウェルビーイングは『より良い豊かさを目指す』能動的な戦略だと位置付けている」と説明しました。

では、具体的にどうしていくのか。それは次に述べる第1章から5章で語られています。



株式会社不動産経済研究所 顧問
高橋幸男



2025大阪・関西万博実行委員会 委員長
土田英明（沖縄県本部長）



2025大阪・関西万博実行委員会 副委員長
足田貞明（静岡県本部長）



大阪府本部長
古我康浩

第1章 まち

パネラーの土田氏は、人口減少や超高齢化、気候変動といった日本の現状を踏まえてまちづくりを考えていくうえで鍵となるのは「機能重視から快適性重視への移行である」と見解を示しました。

持続可能性のある快適なまちづくりの成功事例として、大阪駅北側の「うめきた公園」、佐賀駅周辺のウォークアブルなまちづくり、宇都宮市のコンパクトシティ等を挙げ、それぞれの特徴について考察しました。

第2章 住まい

「住まい」の章では、足田氏が1900年代初頭から現在までの人口動態についてデータを提示し、「わずか120年ほどで人口が2.8倍に増え、現在はこれまでに経験したことがない人口減少と超高齢化社会を迎えている」と分析。そして、それはすなわち、量的な膨張から縮小に転換せざるを得ない社会になっていくのだと思うと述べ、「重要なのは、量的には縮小するが、質的には向上していくように世の中の仕組みを変えていくことであり、このことが端的に現れている分野の1つが住宅である」として、空き家対策と地域再生について見解を示しました。

さらに、住まいはただ居住するだけの場から、働き・学び・ケアの場に進化すると将来像を提示しました。

第3章 資産価値

ここでは、1章・2章の意見を踏まえたうえで、今後の資産価値をどのように考えていけばよいのかを古我氏が説明。いわく、「これまでの不動産の資産価値は、駅近、予算、利便性といった軸で語られてきたが、今のマーケットから支持される不動産は、そのうえにさまざまな評価軸が加わっている」。その例として、かつて大阪証券取引所があった北浜を挙げ、「オフィス一辺倒だったまちが、川沿いの遊歩道整備やカフェなどの増加により、水辺の暮らしが高く評価された。これには立地の優位性もあるが、自然との共生や歩きやすさといった新しい価値軸が加わっているからだと思う」と見解を述べました。

また、「多様性やウェルビーイングなど、多岐にわたる視点から資産価値を考え直す必要がある」と考えを述べました。

図表1：「ミライ REBORN スマイビジョン」の構成

第1章 まち	自然との共生や水辺空間の再生、歩きやすさの追求、まちづくりのDXによりWell-being（しあわせ）を増進するためにどのようなまちづくりが求められるのかを展望します。
第2章 住まい	防災や環境への配慮、多様な住まい方や空き家の利活用など、変化する暮らしに応える住まいの姿を描きます。
第3章 資産価値	利便性にとどまらない新たな価値基準や、幅広い世代、社会・経済情勢に応じた柔軟な評価軸の重要性に注目します。
第4章 人への投資	女性や高齢者、外国人労働者を含む多様な働き手の活躍や、IT・DXの活用による生産性向上など、持続可能な業界へと発展させるための人的資本への投資について展望します。
第5章 宅地建物取引業を超えて	「みんな暮らし」を支える地域の担い手として、宅地建物取引業が果たすべき新たな役割や多様な担い手の取り組み、専門性・国際化への対応など6つのビジョンを示します。

第4章 人への投資

昨今の人手不足問題は、全産業の2.3%を占める不動産業界にとっても深刻です。人への投資の進め方を問われた足田氏は、「多様な人材に多様な働き方で戦力として加わっていただくという考えが必要」と回答。そして、「宅建士資格の女性の保有割合は3～4割に上る。労働市場から一時的に退出した女性に、再戦力として業界に再参入してもらおうということは、女性たちのライフコースのひとつになっていくのではないかと、ビジョンにある学習院大学 滝澤教授の考察を紹介しました。

また、人材や働き方の多様化をさらに推進していくためには、DX化による業務の効率化が必要になると方向性を示しました。

第5章 宅地建物取引業を超えて

第5章では、まちや住まいの共助を促す仕組みとして、宅地建物取引業者を「まちの相談士」あるいは「住まいのかかりつけ医」として位置づけた提案を盛り込んでいます。この提案を収益化するための案として、足田氏は「不動産業者は地域の触媒でなければならない。触媒とは英語で『カタリスト』で、こじつけではあるが、これを日本語的に『語る人』と捉える。すなわち、さまざまな人や集団と語り合う人。それが結果として、宅建業者が地域の核となり、収益化の機会を増やすことにつながる」と話しました。

最後に高橋氏は、「地域を構成するさまざまな主体と『カタリスト』として語り合いながらまとめていくことが、宅地建物取引業者の役割であり、それが持続可能なまちや住まい、地域を育んでいくことだと思う」と締めくくりました。

閉会式 ● 16:00~16:15

閉会式では、来年度の大会開催地である福井県本部の会員および恐竜1頭が登場。令和8年11月12日に、恐竜王国・福井で開催される「第62回全国不動産会議 福井県大会」をアピールしました。

西和成福井県本部長は、「福井県は、昨年の北陸新幹線開通にともない、東京から乗り換えなしで3時間、大阪・名古屋からは2時間弱でお越しいただけるようになりました。来年の福井県大会では、福井駅前の再開発をご覧いただき、越前ガニと地酒を食していただきたい」と熱い想いを語りました。

続いて、萩原幸二愛知県本部長、矢口則義長野県本部長、正田貞明静岡県本部長ほか若手本部長5名からなる中部北陸地区協議会のメンバーが登場。萩原本部長が代表して「私は中村理事長の『同じ釜の飯を食う仲間』という言葉大切にしています。中部北陸地区協議会は硬い一枚岩です。この一枚岩で福井県大会を成功させて、年に1度のお祭りが皆様に感動を与え



次年度の大会開催をPRした西和成福井県本部長と県本部役員、恐竜

られますよう、がんばる所存でございます」と激励の言葉を述べました。そして、中部北陸地区協議会の縁起担ぎ「あげしおじゃー!」を披露し、会場を盛り上げました。

その後、竹内秀樹全日・専務理事による大会宣言のあと、柴田行夫保証・教育研修委員長の挨拶により閉会となりました。

大会宣言(抜粋)

- 一、不動産業が土地や建物の取引を超え、豊かな未来社会を築く一翼を担う産業であることを認識し、真摯に議論を重ねてきた成果として「ミライREBORN スマイビジョン」を掲げる。
- 一、具体的には、地域の担い手として「みんな暮らし」の支援、住まいのウェルビーイングと専門性の向上、国際化への積極的な対応、高齢者と子育て世代への支援、女性の活躍推進、宅地建物取引業の収益構造確立のための新たな施策への取り組みを行う。



中部北陸地区協議会メンバーの縁起担ぎ「あげしおじゃー!」

次回開催県PR



西和成 福井県本部長



萩原幸二 中部北陸地区協議会会長

大会宣言



竹内秀樹 全日・専務理事

閉会挨拶



柴田行夫 保証・教育研修委員長

交流会第1部 ● 16:40~17:30

吉本新喜劇 「無料相談をきっかけに 空き家に笑いの福きたる!」

大阪府大会を記念して、全日が取り組む一般市民向けの不動産無料相談をテーマとした吉本新喜劇を上演。大阪のたこ焼き屋



ラビーちゃんや大阪府本部のスタッフも登場さんを舞台に、空き家の活用や不動産相談、さらには家族の再生まで、笑いと感動とギャグがあふれる舞台を観劇しました。

交流会第2部 ● 18:30~20:00

交流会第2部は、会場をリーガロイヤルホテル大阪に移して行われました。心地よいピアノの調べで迎えられたあと、ステージでは青柳美扇氏の書道パフォーマンスにより、力強い「飛躍」の文字が披露されました。

古我康浩大阪府本部長による開会挨拶のあと、中村理事長が登壇し、「全日はいま、会員数3万8,000社に達し、令和8年度中には4万社達成を目標に掲げています。先ほど『飛躍』という素晴らしい文字を書いていただきましたので、より一層、高みを目指して頑張っていきたい。また本日は、全日が提携している台湾からも、王理事長をはじめ17名の方にお越しいただいています。不動産業は人と人とのつながりが全てですので、ぜひ多くの皆さんと交流を深めていただきたい」と挨拶しました。



未来の宅建士ミラビエをデザインした高田明美先生に感謝状贈呈。スピーチでは制作段階で苦労したエピソードも明かされた



オープニングアクトで「飛躍」を揮毫した書道家／アーティストの青柳美扇氏。小柄な身体から生み出される力強い筆致に圧巻される



昭和演歌からCMソング、サンバ、情熱大陸など、耳なじみのある曲を五重奏で演奏し、会場を華やかに彩った「マスカラ」。マスクを外す場面ではステージ前に黒山の人だかりが……



世代を超えて親しまれる大阪の伝統的な音頭・河内音頭で独自の世界観を展開した「民謡河内音頭 つかさ会」。臨場感あふれる語り芸は圧巻



上／テーブルには、たこ焼きやお好み焼きをはじめ、多彩な料理がズラリと並んだ。食の都・大阪の矜持を胃袋で感じた一同であった下／地域や国を超えて親睦を深める参加者たち

理事長挨拶



中村裕昌 理事長

来賓挨拶



井上信治 全日本不動産政策推進議員連盟事務局長

来賓挨拶



毛利信二 住宅金融支援機構理事長



森下竜一 大阪ヘルスケアパビリオン総合プロデューサー



王 全聯會理事長

乾杯



坊雅勝 近畿地区協議会会長

閉会の辞



林勝行 大阪府本部副本部長



法律 相談

Vol.115

地図と公図



Q

uestion

不動産登記法上では、地図と公図はどのように違うのでしょうか。また地図や公図はどのようにして確認することができるのでしょうか。

A

nswer

不動産登記法上、地図は、同法14条1項によって登記所に備えられている図面です。これに対して、公図は、旧土地台帳法によって登記所に保管されていた土地台帳附属地図であり、地図に準ずる図面として登記所に備えられています。いずれも登記所に赴けば確認できますが、インターネットを利用して情報の提供を受けることも可能です。

筆と地図(14条地図)

さて、土地はもともと面としての広がりをもつだけで、物理的な区分けはありません。しかし、土地に対する人の物的支配に整序をつけるには、人の権利と結びつけるための区分けが必要です。そこで、概念上人為的に土地を区分けし、単位が設けられています。この区分けされた土地の単位が「筆」です。筆は、不動産登記の表題部において特定されます。

そのうえで、不動産を取引の対象とするためには、特定された単位としての土地(筆)が、現地で実際に、どのような位置に、どのような形状や広がりをもって存在しているのかを明らかにする必要があります。そのために不動産登記法は、登記所に地図を備え付けるものとする定めしました(同法14条1項)。この定めに基づく図面が、地

図(以下、14条地図という)です。

公図

不動産登記法上の地図とされるためには、自然的または人為的な原因で土地の境界が明らかではなくなっても、地図から逆に現地での境界を復元することができること(現地復元性)が求められ、測量法による厳密な精度をもった測量に基づいて作成されなければなりません。そのために、いまだ多くの土地について14条地図が備え付けられていません。現在、登記所に備え付けられている図面のうち、14条地図は60%程度です(特に都市部の人口集中地区〈DID〉で、14条地図作成の基礎資料である地籍調査が進捗しておらず、備付率が低い。秦愼也「登記所備付地図の整備」登記研究794号3頁 平成26年4月)。

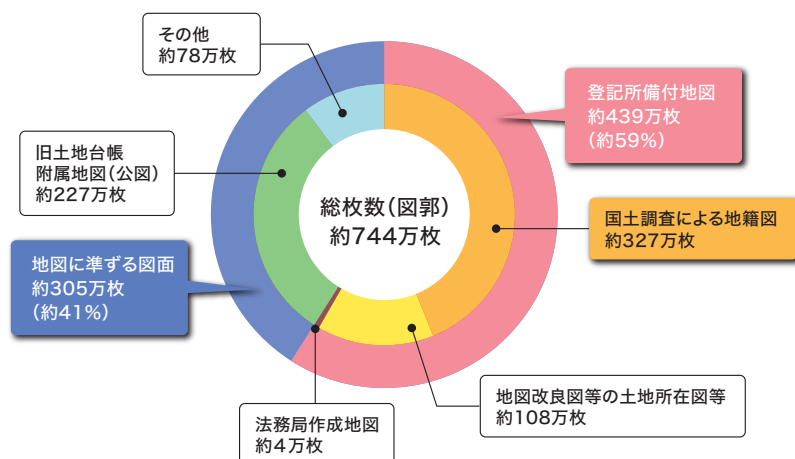
不動産登記法は、14条地図の現状

における不十分さを補うため、14条地図が備え付けられるまでの間、これに代えて地図に準ずる図面を備え付けることができると定めています(同法14条4項)。地図に準ずる図面(準地図)として用いられているのが公図です。公図は、土地台帳法によって保管されていた旧土地台帳附属地図ですが、旧土地台帳附属地図は、それ以前から不動産取引で使われていたために、土地台帳制度が廃止された後も、現在まで公図として利用されています。

公図の正確性の問題と公図の活用

公図の多くは、明治初期に租税徴収目的で作成された地租改正図を起源とする図面です。そのため正確性に問題があり、精度が十分ではありません。現在地籍調査が続けられ、正確な地図への置換え作業が進められていますが、いまだに特に都市部では置換えの途上であり、平成25年度末時点で、全国の都市部(DID)において正確な地図があるといえる地域は23%にとどまっているとのことです(都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基

図表:登記所備付けの図面の現状(令和7年4月1日現在)



出所:国土交通省 地籍調査Webサイト

本調査の提供システム、公図と現況のずれ <https://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/html/info4.html>。

もっとも公図は、必ずしも正確ではないとはいえ、地番ごとに線引きされており、登記記録とともに公図を確認することによって、おおよその土地の位置、形状、面積、隣地との関係等を知ることができます。現地検分とあわせて、土地の状況を把握するために必要な資料として利用されます。

地図と公図のインターネットを利用した取得

公図や地図は、登記事項証明書と

同様に地図証明書として、法務局で写しの交付を受ける方法や、インターネットを利用する方法によって、有料で情報の提供を受けることができます(オンラインによる登記事項証明書等の交付請求〈不動産登記関係〉について <https://www.moj.go.jp/MINJI/minji73.html>)。

さらに令和7年4月からは、全国の登記所備付地図の電子データが、G空間情報センターを通じて一般公開されるようになっています。この仕組みを利用すると、全国の登記所備付地図データを無償でダウンロードすることができます。

今回のポイント

- 不動産登記法は、不動産を取引の対象として特定するためには、登記所に地図(14条地図)を備え付けるものとして定めている。
- しかし、現在登記所に備え付けられている図面のうち、14条地図は60%程度にとどまっている。特に都市部では14条地図が備え付けられている割合が低い。
- 14条地図に代わり、これに準ずる図面として備え付けられているのが公図である。公図は、必ずしも正確な図面ではないが、公図によっておおよその土地の位置、形状、面積、隣地との関係等を知ることができる。
- 公図や地図は、インターネットを利用して、有料で取り寄せることができる。地図の電子データについては、令和7年4月からは、G空間情報センターを通じて無償でダウンロードできるようになっている。

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.51

換価遺言により公益財団法人に 遺贈する場合の注意点は？

Q uestion

私は、遺言で、遺産である土地を換価して、その処分代金(金銭)を公益財団法人に遺贈したいと考えています。この場合の課税上の注意点を教えてください。

なお、その他の財産は、唯一の相続人である妹に遺贈するとともに、妹を遺言執行者として指定する予定です。

A nswer

遺言により、遺産である土地を換価し、処分代金を公益財団法人に遺贈した場合、公益財団法人に遺贈された財産(処分代金、処分前の土地も同様)は相続税の課税対象となりません。

ただし、遺産である土地を換価(売却)したことによる所得税(譲渡所得)の申告と納税の義務は、唯一の相続人である妹さんに生じますので注意が必要です(図表)。

換価遺言とは

遺言により、遺言執行者が遺産である不動産や株式を換価売却し、その処分代金を受遺者に取得させる遺言方式を換価遺言といいます。

公益財団法人に対する 遺贈の性質

本件の遺言(土地の遺贈部分)は、土地を換価し、その処分代金(金銭)を公益財団法人へ遺贈するとしておりますので、土地と財産が特定されたうえで、遺贈先が指定されていることから、特定遺贈に該当すると考えられます。

(参考)

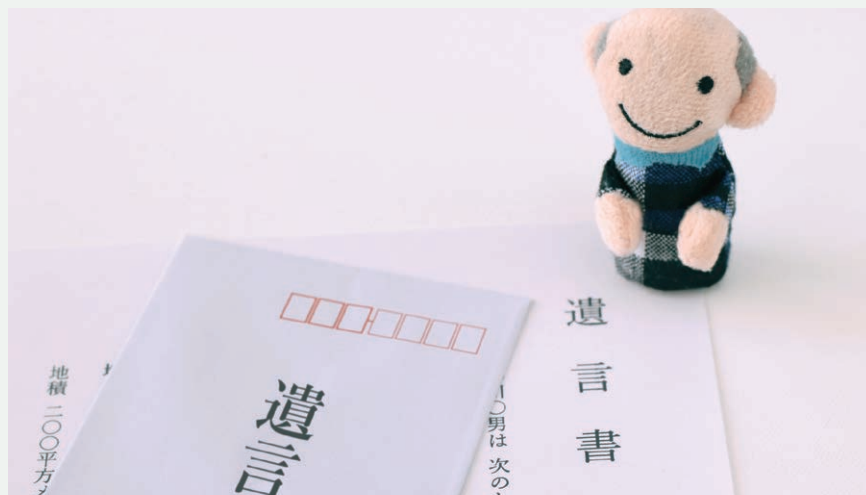
(1)民法上の遺贈について

民法964条(包括遺贈及び特定遺贈)は、「遺言者は、包括又は特定の名義で、その財産の全部又は一部を処分することができる」と規定していますので、遺贈の種類は、包括遺贈と特定遺贈とに区分されます。

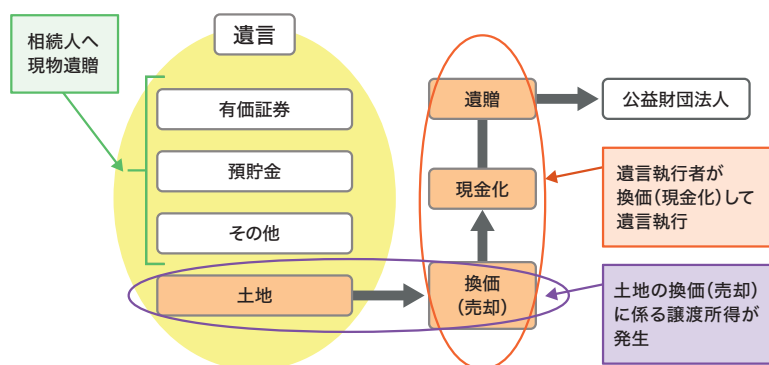
(2)包括遺贈

包括遺贈とは、遺産の全部またはその一定割合を与える旨の遺贈をいい、この遺贈を受ける者を包括受遺者といいます。

そして、包括受遺者は、民法990条(包括受遺者の権利義務)の規定によ



図表：換価遺言（イメージ）



り「包括受遺者は、相続人と同一の権利義務を有する」とされていることから、相続人と同様、積極財産のみならず債務も承継することになり、また、相続の放棄には、自己のために相続の開始があったことを知った時から3カ月以内に家庭裁判所にその旨を申述しなければなりません。

(3) 特定遺贈

特定遺贈とは、遺贈の対象が特定の財産である場合や種類によって指定されている遺贈をいい、この遺贈を受ける者を特定受遺者といいます。

そして、特定受遺者は、包括受遺者と異なり、被相続人の債務を承継せず、また、民法986条（遺贈の放棄）の規定に基づき、「遺言者の死亡後、いつでも、遺贈の放棄をすることができる」こととなります。

相続税の課税関係

(1) 相続税の納税義務者

相続税法上、相続税の納税義務者となり得るのは、①相続税法1条の3（相続税の納税義務者）1項1号～5号の各号に規定する個人、②相続税法66条（人格のない社団又は財団等に対する課税）1項に規定する人格のない社団または財団、③相続税法66

条4項に規定する持分の定めのない法人とされています。

(2) 受遺者である公益財団法人の課税関係

受遺者である公益財団法人は、遺言により「遺産である土地を換価して、その処分代金（金銭）を遺贈」される予定です。

公益財団法人は、収益事業を行う場合に法人税の納税義務が生ずる（法人税法4条1項）とともに、収益事業から生じた所得に対して法人税が課されることとなります（法人税法6条）。

したがって、受遺者である公益財団法人が、被相続人から遺贈を受けた収入（土地を換価した処分代金〈金銭〉を受けた収入）は、収益事業から生じた所得に該当しませんので、法人税の課税対象とはなりません。

また、公益財団法人は、上記(1)③の相続税法66条4項の規定が適用されない限り、相続税の納税義務者にも該当しませんので、受遺者である公益財団法人が遺贈を受けた財産は、相続税の課税対象とはなりません。

譲渡所得の課税関係

民法1015条（遺言執行者の行為の効果）の規定により、「遺言執行者

がその権限内において遺言執行者であることを示してした行為は、相続人に対して直接にその効力を生ずる」こととなります。

そうすると、遺言執行者である妹が、遺言に基づき「遺産である土地を換価して、その処分代金（金銭）を公益財団法人に遺贈する行為」は、相続人である妹に帰属することとなります。

したがって、遺産である土地を換価したことによる所得税（譲渡所得）の申告および納税の義務は、相続人である妹が負うこととなります。

まとめ

換価遺言により公益財団法人に遺贈する場合、一般の方は、相続税がどうなるかをご心配されがちですが、換価遺言において心配すべきは、所得税（譲渡所得）の納税義務の負担者が誰かということになります。

遺言で何らかの財産を処分しようとする場合は、処分に伴う課税が生じる可能性があります。

したがって、遺言を書く際は、事前に専門家である税理士に課税関係を確認しておく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.64

仲介業者の不適合箇所の発見義務



Question

当社は、A社から、同社が所有するビルの2階の201号室の媒介依頼を受け、飲食店舗を経営するX社を賃借人としてA社とX社との賃貸借契約を媒介しました。

その後、A社の賃借部分の階下の101号室の店舗天井



から漏水事故が発生したとのことで、調査した結果、A社貸室の床下躯体部分に設置されていた排水管に問題があることが判明しました。このため、X社は、漏水の調査および修繕工事のため70日間にわたり営業を停止することになりましたが、X社は、当社に対し、媒介業者として、賃貸物件の排水管の欠陥の有無は、建物の利用制限に関する事項であるから、当然、X社に告知すべき義務があるから、70日間営業を停止したことの損害を賠償せよと要求しています。このような場合、媒介業者は責任を負うべきなのでしょうか。



Answer

媒介業者は、賃貸物件の全ての不具合について、常に調査説明義務を負うものではありません。床下の漏水事故についていえば、媒介業者は、媒介により賃貸借契約が成立する時点で、当該物件の漏水箇所、すでに漏水事故が発生した履歴が存在している場合や、建物の躯体内排水管の欠陥や危険性について、建物の外観から直ちに認識し得る場合には、調査説明責任を負うことはありますが、賃貸借契約成立の時点で、そのような漏水事故発生履歴がなく、建物の躯体内排水管の欠陥や危険性について、建物の外観から直ちに認識し得ない場合には、媒介業者は、欠陥を自ら調査すべき善管注意義務を負うことはありません。

したがって、まず、①賃貸借契約成立の時点で、本件漏水箇所において漏水事故が発生した履歴があるか否か、②排水管の欠陥や危険性が外観から直ちに認識し得るものであったか否か、③その他、排水管の欠陥や危険性の存在や、その可能性を示唆する情報を得られたかを確認し、それらの事情がない場合には、媒介業者には責任がないものと考えられると思います。

宅地建物取引業法に基づく 宅地建物取引業者の注意義務

宅地建物取引業者が建物の賃貸借契約の媒介を行う場合において、宅地建物取引業法は、宅地建物取引業者に対し、あらかじめ建物状況調査自体を積極的に行うべき義務を課しているわけではありません。

このような同法の建て付けと、賃借

人等の利益の保護および建物の流通の円滑化を図るとの同法の目的(同法1条)に照らすと、宅地建物取引業者は、建物の欠陥によって賃貸借の目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識していた場合や、建物の外観から欠陥の存在を認識し得た場合等は、当然、説明義務を負いますが、そのような情報を得ておらず、かつ、当該欠陥が外観から直ちに認識し得ない場

合には、宅地建物取引業者は、欠陥を自ら調査すべき善管注意義務を負うと認めることはできないと解されています。この点は、裁判例によっても明らかにされているところです。

東京地判 令2・10・1

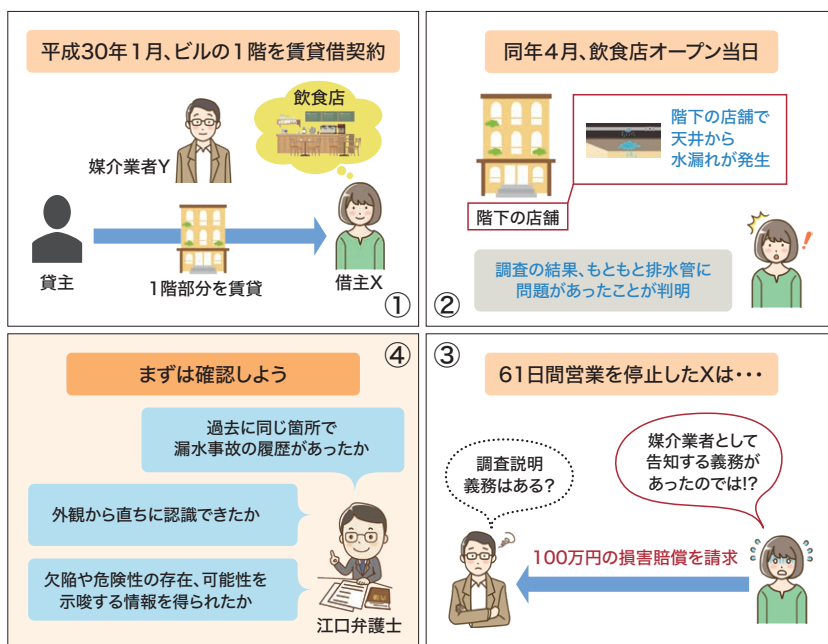
(1) 事案の概要

事案の概要は、平成30年1月11日、Xが貸ビルの1階部分を、媒介業者Yを介して飲食店舗として賃借し、同年4月9日、飲食店の営業を開始したところ、同日、本件貸室の階下の店舗において、天井からの水漏れ事故が発生したというものです。

Xは漏水の調査および修繕工事のため、61日間にわたり営業停止を余儀なくされたことから、宅地建物取引業者であるYに対し、営業損害等の一部100万円の支払いを求めて訴えを提起しました。

調査の結果、本件貸室の床下躯体部分に設置されていた排水管に、もともと問題があったことが判明したため、Xは、①Yは媒介業者として、Xが飲食店を正常に営むため、漏水等の支障となる瑕疵がないかを事前に調査すべき善管注意義務を負っていた、②また、賃貸物件の排水管の瑕疵の有無は、建物の利用制限に関する事項であって、借主の判断に重要な影響を及ぼすものであるから、Yは媒介

図表：東京地判 令2・10・1の概要



業者として、当該事項をXに告知すべき義務があったとして、Yにその損害賠償を求めたというものです(図表)。

(2) 裁判所の判断

裁判所は、①宅地建物取引業者が建物の賃貸借契約の媒介を行う場合において、宅地建物取引業法に基づき、建物状況調査自体を行うべき義務を有しているものではない、②このような同法の規定や、賃借人等の利益の保護と建物の流通の円滑化とを図るとの同法の目的(同法1条)に照らすと、宅地建物取引業者において、建物の賃貸借契約の媒介を行うに当たり、当該建物の躯体内排水管の経

年劣化によるひび割れ等の潜在的な危険といった、建物の外観から直ちに認識し得ない瑕疵を、自ら調査すべき善管注意義務を負うと認めることはできないというべきである、③また、本件賃貸借契約の当時、Yが上記瑕疵の存在やその可能性を示唆する情報を認識していたと認めるに足りる証拠もないから、Yは当該瑕疵を告知すべき義務を有していたとも認められないとして、Xの請求を棄却しています。

今回のポイント

- 宅地建物取引業者は、一般的に、あらかじめ建物状況調査自体を積極的に行うべき義務を課しているわけではない。
- 宅地建物取引業者は、建物の欠陥によって、賃貸借の目的が実現できない可能性を示唆する情報を認識していた場合や、建物の外観から欠陥の存在を認識し得た場合等は、調査説明義務を負うが、そのような事情がなければ、自ら物件調査を行う義務を負うものではない。

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.44

育児短時間勤務制度について

Q

uestion

現在2歳の子の子育てをしながら時短勤務をしている従業員から、3歳以降も時短勤務を継続できるのか、という質問がありました。引き続き時短勤務を認めなければならないのでしょうか？

A

answer

育児・介護休業法により、3歳未満の子を養育し、育児休業をしていない従業員から申出があった場合、原則として1日の所定労働時間を6時間とする時短勤務を認めなければなりません。子が3歳から小学校就学前までの間は、法律で定める5つの選択肢・制度から、会社が短時間勤務制度を選択したときは、時短勤務を認める必要があります。

育児短時間勤務制度

育児・介護休業法で定める短時間勤務制度(以下「時短勤務」)は、原則として所定労働時間を1日6時間に短縮する制度です。なお、1日5時間や7時間など、6時間以外の選択肢を用意することも可能ですが、6時間を選択できるようにする必要があります。

なお、始業・終業時刻まで従業員が自由に選択できるようにする必要はありませんので、「午前9時から午後4時まで(うち休憩1時間)」と時間帯を指定してもかまいませんが、始業時刻を午前8時30分、午前9時、午前9時30分など選択できるようにしている会社もあります。

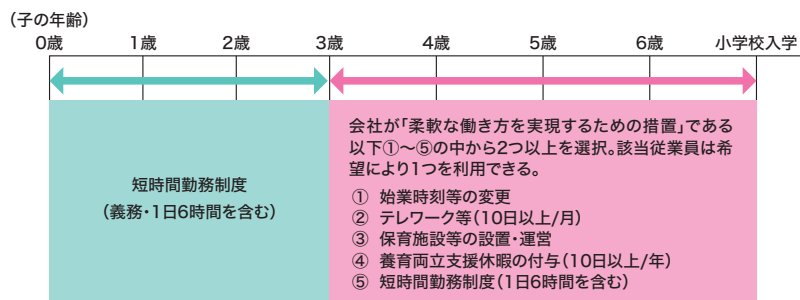
【子が3歳になるまで(義務)】

原則として、該当の従業員からの申出があれば、時短勤務を認めなければなりません。ただし、日雇従業員や入社1年未満の従業員等からの申出は、労使協定により拒むことができます。

【子が3歳から小学校就学前まで(選択)】

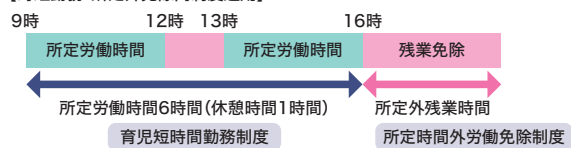
2025年10月施行の改正育児・介護休業法により、育児と仕事を両立するための「柔軟な働き方を実現するための措置」(図表1)の5つの中から2つ以上を選択することが義務付けられました。これにより、短時間勤務制度を選択した会社では、該当従業員から申出があれば、子が小学校に入学するまで時短勤務ができるよう、就業環境を整備することが必要です。

図表1

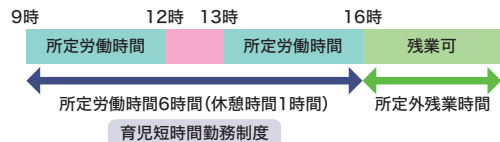


図表2

【時短勤務・所定外免除両制度適用】



【時短勤務制度のみ適用】



時短勤務中の残業

育児・介護休業法により、小学校就学前までの子を養育する従業員※から請求があった場合には、所定労働時間を超えて労働させることはできずとされています。したがって、育児短時間勤務の適用を受けている従業員から所定時間外労働免除の請求があった場合には、原則として残業をさせることはできません。

つまり、図表2上段のとおり、「育児短時間勤務制度」により短縮された所定労働時間である6時間以後の残業を命じることはできません。所定時間外労働免除の申出がない場合には残業をしてもらうことも可能です。

ただ、時短勤務を申し出たことの意味合いを考えれば、残業を命じることは好ましくありません。また、短時間勤務では明らかに終わらない量の業務を与えることは、黙示の残業指示とも解されますので、適切な業務量となるよう調整することがポイントです。

※本年4月より、所定時間外労働免除の対象が、3歳未満から小学校就学前までに拡大されました。

時短勤務中の賃金

日給月給制では、1カ月の所定労働時間をすべて勤務したときに賃金が

全額支払われます。時短勤務では、ノーワーク・ノーペイの原則により、不就労時間に相当する賃金は減額することができますが、フルタイム8時間を2時間短縮して6時間とする事例につ

いて考えてみます。

- ①『基本給』を25%減額し、諸手当は全額支給する
- ②『基本給および固定残業手当』を25%減額し、家族・住宅手当は全額支給する
- ③『基本給および諸手当』すべてを25%減額する

このように、どの部分を減額対象とするかは会社によって異なりますので、減額する賃金の範囲を決定のうえ就業規則等に定めておくことが必要です。また、トラブルにならないよう該当従業員に対し、どの程度の減額になるか説明しておくといでしょう。

残業代の計算

労働基準法により、原則として1日8時間・1週40時間を超えて労働した場合には、割増賃金の支払いが必要です。したがって、その日の所定労働時間（6時間）を超えて8時間労働した場合は、割増賃金の支払いは不要です。

たとえば、時短勤務により1日6時間に対して月給を定めている従業員が、ある日に10時間労働したとします。この日の賃金は、月給で6時間分がカバーされるので、8時間までの2時間分の法定内残業代（100%）と8時間を超えた2時間分の法定外残業代

（125%）の支払いが必要です。

固定残業代の減額

固定残業代は、ある程度の時間外労働を見込んで、一定時間に相当する残業代を毎月同額支給する手当といえます。よって、時間外労働が想定されない場合には、固定残業代を支給しないことが考えられますが、不支給とした場合は、減額が大きいことから他手当同様、短縮した時間に応じて減額することがあります。

時短勤務時に固定残業代が減額、あるいは支払われないケースでは、トラブル防止のために注意が必要です。時短勤務中の固定残業代の取り扱いについて就業規則等で明示するほか、本人に説明のうえ同意を取っておくべきでしょう。

育児時短就業給付金

2歳未満の子を養育している従業員が時短勤務をして、時短勤務前よりも賃金が少なくなる場合の収入の補填として、2025年4月より「育児時短就業給付金」制度（対象は雇用保険の被保険者）が始まりました。給付額は育児時短勤務中に支払われた賃金額のおおむね10%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.36

宅建業者が売主の場合の 契約不適合責任について

宅建業者が、不動産を取得・転売する場合においては、売却不動産の大半は中古不動産であるため、どの程度の経年劣化が、契約不適合（瑕疵）となるかは、重大な関心事といえます。

そこで今回は、経年劣化に関する裁判例を参考として取り上げさせていただきます。

トラブル事例から考えよう

〈事例1〉リフォーム工事済みのマンションの買主が、売主に対し、 排水管が詰まり、排水不良が発生する瑕疵が存在していたとして、 売主の瑕疵担保責任等を理由とする損害賠償を求めた

（東京地裁 平成28年4月 22日判決 ウエストロー・ジャパン RETIO117-126）

平成26年6月、買主は、売主（宅建業者）と中古マンションの売買契約を締結した。買主は入居後、台所の流し台に洗い桶1杯分程度の水を流すと、残飯や汚水が逆流する状況が発生したため、専門業者に調査させ、排水管に詰まりが発生していることが判明した。

買主は、「この排水管に詰まりが存在する本件建物は、取引上期待される品質および性能を欠いている」と主張。また「売主は『新築同様にフルリフォーム』と表示して本件建物を売り出したのであるから、本件建物に新築同様の品質および性能が備わっていることを保証したことになり、排水管に詰まりが存在することは瑕疵にあたる」として、調査費用と当該瑕疵の補修費用405万円余等の支払いを求め提訴した。

裁判所の判示(要旨) 買主の請求を棄却

裁判所は、次のように判示して、買主の請求を棄却した。

台所の流し台に一度に多量の水を流すと、一時的に水が滞留し、排水口から空気が噴出する場合も認められるが、短時間のうちに流れきる程度のものであり、流し台の使用に関して特別支障になるとは認め難い。また、本件建物は、契約当時、築後44年以上が経過しており、設備等に新築物件に劣る部分があることは当然に想定され、このような状況の存在が、同築年数の中古マンションとして通常有すべき品質または性能を欠くものであったとは認め難い。

リフォームが行われていても、本件建物に、新築と同様の品質および性能を備えることはおよそ期待できる状況にはなかったと考えられ、「新築同様にフルリフォーム」との表示により、瑕疵の存否に関する判断が左右されるものではなく、本件建物に瑕疵が存在していたとは認められない。

〈事例2〉建築後約27年の事業用賃貸不動産の買主が、 引渡し約5カ月後にエレベーターが故障し使用不能になったとして、 売主に瑕疵担保責任等に基づく補修工事費用支払いを求めた

（東京地裁 平成30年3月19日判決 ウエストロー・ジャパン RETIO119-134）

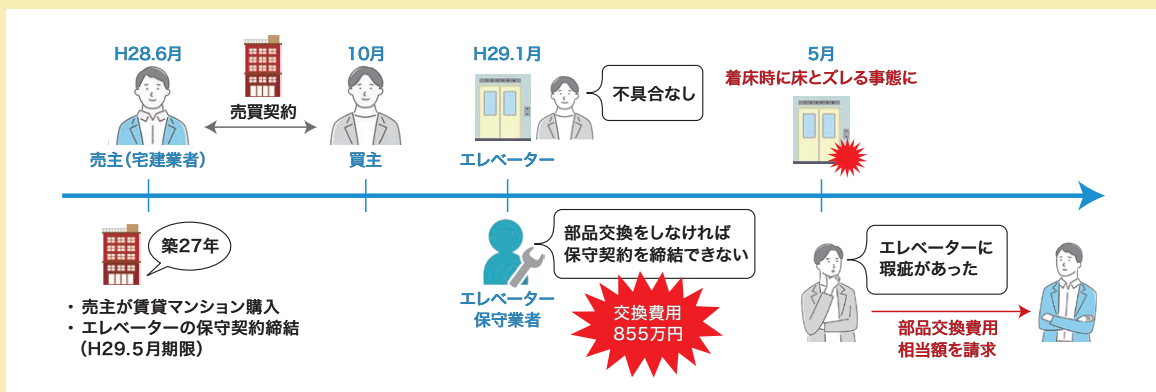
平成28年6月、建築後約27年の賃貸マンション一棟を購入した売主（宅建業者）は、翌年5月を期限とする竣工時設置のエレベーターの保守契約を保守業者と締結した。

同年10月、買主は、本物件を①売買金額1億2,500万円、②瑕疵担保責任期間：2年、③設備等には、経年変化等に

よる性能低下・汚れ等があることを買主は了承のうえ買い受けたとした売買契約を締結し、同年12月に引渡しを受けた。なお、買主は、契約締結前と引渡し後の平成29年1月にエレベーターに乗ったが、特に不具合等は見られなかった。

平成29年1月、買主は、エレベーター保守業者から、部品交換（交換費用855万円）をしなければ、保守契約を締結できないとの申し出があったため、買主は、売主から平成28年6月と10月実施の定期点検報告書、保守業者から平成28年10月実施の法定点検報告書の写しを受領した。

同年5月、エレベーターの着床時に、床とズれて着床する事態が生じたため、買主は、エレベーターに瑕疵があったとして、交換費用相当額の支払いを売主に求め提訴した。



裁判所の判示(要旨) 買主の請求を棄却

裁判所は、次のとおり判示し、買主の請求を棄却した。

①保守業者は、平成29年5月を期限とするエレベーターの保守契約締結に応じている、②保守業者の平成28年6月と10月の各定期点検および同年10月の法定点検には「要正(既存不適格)」の判定はあったが、その後は「指摘無」とされており、定期検査報告済証も発行されている、③契約締結前および引渡し翌月には、エレベーターは特段支障なく使用できた、④エレベーターの保守管理前提の計画耐用年数は25年のところ、契約締結時点には、設置後27年以上を経過していたこと等から、エレベーターに相応の経年劣化は想定されていたといえる一方、使用に特段の支障もなく、直ちに安全性を欠く状態だったとは認められず、エレベーターに「瑕疵」があったとは認められない。

まとめ

以上から、次の対応が、経年劣化に関するトラブル防止に役立つと考えられます。

①設備表等での不具合箇所の記載と買主への交付

設備等をどの程度の経年劣化の状態で引き渡すのかを、買主に説明しておくことは、経年劣化の状態での売買であることに合意した根拠となります。また、リフォーム後の売却の場合は、リフォームに伴い交換した設備等を明記することで、交換されなかった設備は、原則建築時からの経過年数による劣化があることを、買主に理解してもらうための参考となります。

②引渡し直前での買主立ち合いでの設備の稼働確認

設備の状態を確認せず引き渡したため、設備の故障が、契約不適合なのか、経年劣化による故障なのかの判断が困難な場合が散見されます。

極力、引渡し直前に、買主立ち会いのもと、設備等の稼働の可否を確認しておくことが、契約不適合か経年劣化による故障かの判断の際の根拠となり得ます。また、事例2の事業用不動産のような場合、エレベーターや消防設備といった一定の点検が義務付けられている設備については、点検結果の報告書が、契約不適合か経年劣化による故

障かの客観的な判断の根拠資料となり得ますので、保管するとともに、引渡し前に買主に写し等を交付しておくことが必要といえるでしょう。

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.76

“エスクロー”とは何か？

そもそも“エスクロー”とは何でしょうか？ 語源は、古代フランス語の **ESCROUE** という言葉で、意味は“古代の巻物”“文書”等とされています。アメリカでは、1947年に“エスクロー免許法”が州法として成立し、民法には“不動産情報開示書”が定められ、売主が説明すべき義務項目が詳細に規定されています。また、多くの州の不動産取引は、すべてエスクロー機関への届出が義務付けられ、まさに“古代の巻物”を見るがごとく、**不動産情報が蓄積保管されているのが、アメリカのエスクロー制度**です。今、日本においても、このように情報開示できるエスクロー制度が必要とされています。

誰かがしなければならない 分野の調査！

①忌み地の履歴調査

「昔、この土地は処刑場だった」「昔、この土地は監獄敷地だった」という情報を知っていたら、売買契約は

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑬

求められる “エスクローによる情報開示”

アメリカなどでは、不動産取引では日常的に行われているエスクロー制度がありますが、日本では、いまだ導入されていません。本章では、この“エスクローによる情報開示”について述べたいと思います。

していなかった、という最悪の不動産トラブルがあります。

このトラブルは、「コンピュータ閉鎖登記簿謄本から旧土地台帳元番まで」の登記申請をすることで、情報を得ることができ、買主に告知をして、不動産トラブルを回避することができます。

②土地の利用の履歴調査

「昔、この土地は河川敷地だった」「昔、この土地は沼だった」「昔、この土地は池だった」「昔、この土地は肥溜め地だった」「昔、田だった」などという情報を知っていたら、取引の際、地盤調査をして、軟弱地盤対策をした上で建築物を建築したのに、宅建業者が調査をして伝えなかった、というトラブルがあります。

このトラブル対策には、「土地の閉鎖登記簿謄本」「移記閉鎖登記簿謄本」「旧土地台帳の写し」などを取得することで、過去の土地利用の履歴を確認して、回避することができます。

③地中障害物の履歴調査

「昔、この土地には地下室があった」「昔、この土地には鉄骨造りの構造の建物があった」「昔、この土地に

は、5階建ての建物があった」などの情報を知っていれば、「地盤調査を実施して、地中障害物の存在の有無を確認できた」といった不動産トラブルがあります。

この調査業務も、宅建業者が通常行っていない調査ですが、登記所における「閉鎖された底地上の建物の登記の記録」を申請して、「閉鎖登記簿謄本」に記載された情報により、地中障害物の存在を知ることができ、それにより、地盤調査を実施することが取引条件となったかもしれません。

④地中埋設物の配置調査

「広い敷地で、どの位置に、どのような状態の建物が建っていたか」について、事前に知ることができたら、一定の場所に絞って地盤調査ができ、地中障害物を容易に知ることができます。「この付近には、浄化槽が設置してあった」「この付近には排水管が埋設されていた」などの情報を知ることができる場合があります。

このためには、登記所において、「閉鎖された登記建物図面の申請」により、建物が配置された位置を知ることができます。しかしこの調査も、

宅建業者が、通常行っていない業務です。

⑤浄化槽の使用履歴調査

建物登記事項証明書に記載された新築年月日の調査と、下水道維持管理課にて下水道供用開始時期を照合して調査することで、これらの日付の前後により、「この建物は新築時は浄化槽を設置した建物だった」ということを知ることができます。また、「土地における過去の浄化槽使用履歴調査」が可能になります。

浄化槽が埋設されていれば、地中障害物ですので、撤去費用も追加になるため、これは重要な調査となります。このような浄化槽使用履歴調査も、宅建業者の通常の不動産業務というには、無理があります。

⑥土壤汚染の可能性調査

土壤汚染対策法に定める「形質変更時要届出区域」や「要措置区域」などは、宅建業法で定める重要事項説明義務項目で、Webでも公開されていますが、「下水道法に基づく特定施設の記録」や、「水質汚濁防止法に基づく特定施設の記録」、「市区町村の環境保全条例に基づく特定施設の記録」などの調査により、「この土地には有害物質を使用した特定施設の記録がなかったため、土壤汚染の可能性は低い」といった、「土壤汚染の可能性の調査」をすることができます。

この調査結果で、土壤汚染が疑わしいという場合は、事前に、土地のインスペクションを実施して、不動産ト

ラブルを回避できたかもしれない場合があります。

エスクロー調査技能を修得する者とは？

このように、「宅建業者が、通常行っていない不動産の調査業務の範囲以外の不動産調査」が現に存在し、これを実施することで、不動産トラブルを未然に防ぎ、事前に回避できたかもしれない分野があります。このような不動産調査の分野は、「不動産情報開示を目的とする調査」のため、

“エスクロー調査”と私は表現しています。宅建業者が通常行うべき調査の範囲をガイドラインとしてしっかり身に付け、その上で、この範囲を一步超えた“エスクロー調査”を実行できる調査技能を修得した者が“エスクロー調査士”として、現在、求められています。今後、エスクロー調査技能の修得者が輩出され、不動産流通業界を担っていく者こそが、これからの“日本版エスクロー制度”の実体になるのではないのでしょうか。

ポイント

アメリカの多くの州では、すべての不動産取引はエスクロー機関に届け出る義務があり、機関には、取引情報のほか不動産の品質や性能に関する情報も蓄積保存されています。しかし、日本の法務局では、不動産登記関係の記録が蓄積保存されるのみで、不動産情報は蓄積保管や開示はされていません。

※写真は千葉地方法務局です。



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9月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 WestBridge
	札幌市	株式会社 高建
	札幌市	株式会社 GAファシリティーズ
	札幌市	太平洋国際 株式会社
	札幌市	株式会社 TK Consulting Works
	札幌市	Re-start 株式会社
青森県	八戸市	株式会社 ササキハウジングカンパニー
岩手県	盛岡市	有限会社 アズマ設計
宮城県	仙台市	株式会社 Al garden
秋田県	能代市	株式会社 住まいる
	横手市	有限会社 若松商事
福島県	郡山市	株式会社 H&Sプランニング
	郡山市	株式会社 工房夢蔵
	須賀川市	株式会社 宗像内装
	伊達市	株式会社 ユー企画創建
茨城県	取手市	GOOD LIFE HOLDINGS 株式会社
	土浦市	株式会社 真鍋産業
栃木県	那須郡	株式会社 INA不動産
埼玉県	熊谷市	錦峰ライフ 株式会社
	鴻巣市	SUSHILA 株式会社
	上尾市	スタジオそら 株式会社
	川越市	株式会社 Haus Lernen
	さいたま市	有限会社 萩原工業
	行田市	合同会社 mahalo
	川口市	株式会社 ローカルクリエイト
	千葉市	株式会社 アイフラット
	八千代市	株式会社 SUTERA
千葉県	八千代市	株式会社 ソフィアホーム
	木更津市	株式会社 TRETH
	市川市	株式会社 Nico Properties
	四街道市	株式会社 ビレッジ
	我孫子市	株式会社 Fact Works
	船橋市	合同会社 FUUNZI
	白井市	ブラッサム 株式会社
	印旛郡	株式会社 brave
	新習志野市	株式会社 アーバン
	渋谷区	R-TKG/パートナーズ 株式会社
	町田市	アイスライブ 株式会社
	江東区	AKINDO 株式会社
	港区	株式会社 Ansera
	豊島区	EAST UP 株式会社
	世田谷区	株式会社 イールドハウス
東京都	世田谷区	一家 株式会社
	渋谷区	株式会社 INVICTUS
	中央区	A.T. LINKS 株式会社
	中央区	AP STUDIO 株式会社
	葛飾区	株式会社 エス・ディー
	豊島区	エクス・アド・キー・インベストメント・パートナーズ 株式会社
	渋谷区	株式会社 Eteria
	練馬区	株式会社 エフィール
	渋谷区	MANコンサルティング 株式会社
	千代田区	LVCファン31号 合同会社
	千代田区	LVCファン30号 合同会社
	千代田区	LVCファン29号 合同会社
	八王子市	合同会社 オフィスレム
	新宿区	カボティー 株式会社
	渋谷区	株式会社 grape
	世田谷区	株式会社 グレープエステイト
	江戸川区	小林建設 株式会社
	中央区	GGP 株式会社
	台東区	助友興業 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	渋谷区	株式会社 Stellar Global Realty
	新宿区	株式会社 住吉・豊田通駅総合事務所
	港区	株式会社 竹富
	世田谷区	D&MAR 株式会社
	目黒区	株式会社 ティエラ
	中央区	株式会社 帝国データバンクビジネスサービス
	台東区	株式会社 Tokyo Trade
	新宿区	TOKYO JK不動産
	中央区	株式会社 東京総研
	港区	合同会社 東京美容
	江東区	朋悦プロパティ 株式会社
	杉並区	Treno's 株式会社
	新宿区	中森不動産 株式会社
	豊島区	株式会社 New Anchor
	港区	株式会社 Numinis
	渋谷区	ハース地所 株式会社
	千代田区	ハイテックシステムズ 株式会社
	目黒区	株式会社 Buddy Real Estate
	千代田区	株式会社 Fine Agency
	北区	株式会社 フィールドワークス
	中央区	FISH 株式会社
	中央区	Flat Lab
	台東区	Blanc de Blanc 株式会社
	港区	ブルーライン企画 合同会社
	練馬区	株式会社 BLESS
	港区	株式会社 MATSUKAWA
	豊島区	株式会社 桃幸
	北区	有限会社 湯浅商店
	新宿区	株式会社 YOU
	中央区	株式会社 ライフホーム
	港区	株式会社 Li-Pale
	品川区	株式会社 Rey Real Estate
	墨田区	株式会社 REVITA
	渋谷区	株式会社 ワイズコンサルティング
神奈川県	藤沢市	株式会社 今藤建設
	藤沢市	株式会社 エース・ワン
	川崎市	株式会社 cocoraku
	横浜市	有限会社 大資
	藤沢市	株式会社 HIROKI NIIBORI
	横浜市	ReScape 合同会社
新潟県	川崎市	株式会社 ルクブラ
	柏崎市	MO商事(不動産部)
	石川市	七尾市 M real estate 村上
	山梨県	笛吹市 株式会社ベルベット
長野県	松本市	株式会社 用地
	岡谷市	桜開発 株式会社
静岡県	榛原郡	MT不動産
	富士市	幸地創建 株式会社
愛知県	名古屋市	株式会社 KANEKO
	額田郡	株式会社 サンホームズ
三重県	いなべ市	若松ウッドホーム 有限会社
	長浜市	株式会社 miyamoto
京都府	京都市	トリプルエステート 株式会社
	城陽市	株式会社 ベストホームズ
	京都市	株式会社 ライフワーク
	京都市	株式会社 Liberte
	京都市	株式会社 Liberte
大阪府	東大阪市	アーキエステート 株式会社
	交野市	株式会社 Acala
	大阪市	株式会社 笑寛
	大阪市	株式会社 エスティ不動産
	枚方市	株式会社 K-TAKE

都道府県	市区町村	商号名称
大阪府	大阪市	株式会社 彩加ホーム
	岸和田市	株式会社 JJ Living Plants&Co.
	茨木市	株式会社 Japanエステート
	堺市	シン・コーポレーション 合同会社
	大阪市	株式会社 ゼンシン
	大阪市	株式会社 創国際
	大阪市	泰発 株式会社
	大阪市	株式会社 たこやき王子
	大阪市	旅タイム 株式会社
	大阪市	天成土地 株式会社
	大阪市	株式会社 道頓堀土地開発
	吹田市	株式会社 dots one
	貝塚市	株式会社 中尾建設
	東大阪市	株式会社 にちふし不動産
	大阪市	株式会社 HIKARI NOTE PLATINUM
	大阪市	株式会社 夢叶開発
	大阪市	有限会社 メディアテクノス
	東大阪市	株式会社 MOS
	八尾市	株式会社 likely
	大阪市	リジネホーム 株式会社
	守口市	株式会社 リンク
兵庫県	明石市	株式会社 i-design architect factory
	神戸市	株式会社 あさひコンサルティング
	姫路市	株式会社 家ログ
	神戸市	SCI 合同会社
奈良県	明石市	株式会社 オフィスネモ
	奈良市	株式会社えほん不動産
和歌山県	北葛城郡	セレーノ ホーム
	橋本市	株式会社 アセラスト
鳥取県	倉吉市	株式会社 宮坂商店
	岡山市	うじょう不動産
岡山県	津山市	株式会社 竹中建設
	岡山市	仁木ホールディングス 株式会社
	岡山市	仁木ホールディングス 株式会社
広島県	広島市	アイシーユー 株式会社
	広島市	株式会社 VAUG
	広島市	合同会社 KURO
	東広島市	株式会社 プレジール
	東広島市	ラッキー不動産
山口県	宇部市	株式会社 オーフファイブ
徳島県	徳島市	株式会社 とくしんいない
	徳島市	なすな不動産
愛媛県	西条市	株式会社 誠和
高知県	高知市	合同会社 T&Y不動産
	高知市	合同会社 T&Y不動産
福岡県	福岡市	アップクロス 株式会社
	福岡市	株式会社 コテンボ
	北九州市	株式会社 ハウスサポート小倉
	福岡市	ベースプラン 株式会社
	久留米市	モモカンパニー 株式会社
	直方市	株式会社 REACH
	筑紫野市	ReCo Holdings 株式会社
	北九州市	有限会社 レックコーポレーション
佐賀県	佐賀市	株式会社 GRACE
熊本県	阿蘇市	住まいコンパス
	熊本市	ルーツ 株式会社
宮崎県	宮崎市	山村工務店株式会社
	延岡市	LINKS不動産
鹿児島県	鹿児島市	株式会社 暮らしのお手伝い
	鹿児島市	株式会社 暮らしのお手伝い
沖縄県	うるま市	グリーンバックスエステート
	那覇市	株式会社 シティホテルズ&リゾーツ
	沖縄市	ニライハウジング 株式会社
国頭郡	国頭郡	Lala不動産
	国頭郡	Lala不動産

9月末正会員：37,798 従たる事務所：4,293

地方本部の動き



Activity Condition

宮城県本部

未来の「住まい」を子どもたちと描く

— SENDAI SDG's Week 2025「しゅみ活フェス!」出展報告 —

宮城県本部の青年部会は、去る9月20日・21日の2日間、(公社)仙台青年会議所が主催する「SENDAI SDG's Week 2025」内の企画「しゅみ活フェス!」にPRブースを出展しました。本イベントは、SDG'sの理念に基づき、多様な団体や企業が市民と交流しながら持続可能な未来を考える場として開催されました。

私たち青年部会のテーマは「未来の理想の家」。子どもたちが自由な発想で描いた理想の住まいを、その場で生成AIを用いてイラスト化し、ポストカードに印刷してプレゼントしました。色とりどりの屋根、空に浮かぶ家、自然と共生する住まい——子どもたちの発想は大人の想像をはるかに超え、まさに未来を感じさせるものでした。完成したポストカードを手にした子どもたちの笑顔は、私たちに

とっても大きな喜びであり、この企画の意義を強く実感する瞬間となりました。

また、ブースでは協会や青年部会の活動紹介も行い、幅広い世代の来場者に不動産業界の取り組みを知っていただく機会となりました。「住まい」という身近で大切なテーマを通じて、地域社会とつながることができたのは大きな成果だと考えています。

今後も地域に根ざした活動を積極的に展開し、次世代を担う子どもたちや地域住民との交流を通じて、未来の「住まい」と「まちづくり」を共に考え、育んでいきたいと考えています。



子どもたちの自由な発想から生まれた「未来の理想の家」



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11月号
令和7年11月15日発行



(一社)全国不動産協会が、
会員の皆様の業務を支援します！



主な会員支援制度・福利厚生事業

会員支援

- 研修事業
- 損害保険代理業(火災保険提携事業者)
- 全日ラビー少額短期保険株式会社
- 家賃債務保証【全日ラビー保証】

福利厚生

- 共済事業
- 宅地建物取引業総合賠償責任保険

相談

- 不動産相談室

詳細・入会資料のご請求はこちら

入会専用フリーダイヤル

0120-04-0128

(9:30~17:30 土日祝休み)



月刊不動産

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

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

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



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

不動産のお役立ち情報



法規・法規・賃貸Q&A
不動産に関する身近な質問から、起こりかねないトラブル
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・連携
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
既に施行された法令だけでなく、これから改正される法
令に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! ▶

