

# AJ All Japan Real Estate Association. STYL



〔特集〕

「改正マンション標準管理規約」ポイント解説



理事長 中村 裕昌

公益社団法人  
公益社団法人  
不動産保証協会  
全日本不動産協会

# 謹んで新春のお慶びを 申し上げます

皆様、晴れやかな気持ちでこの令和8年を迎えたことを存じます。

昨年は会員の皆様をはじめ国土交通省・各自治体、有識者各位、そして友好諸団体皆様の厚いご支援のもと、4月13日の開幕から10月13日の閉幕まで半年間にわたり、2025年大阪・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』をテーマとして出展事業を展開することができました。

この万博出展事業は、少子高齢化のもと、ひとり暮らしがますます増えていくなか、我々宅地建物取引業者が「まちの相談士」として、あるいは「住まいのかかりつけ医」として、地域の人々をつなぎ、その暮らしを支えながら共助の社会を形づくりしていくという意志を込めたものです。会期中延べ553万人に及ぶ多数の方々の来場を得て、大いに全日本不動産協会のビジョンを示すことができました。あらためまして、皆様のご理解とご支援に感謝を申し上げます。

さて、昨年12月の日銀政策決定会合において0.25%の追加利上げが決まりましたが、この利上げはおよそ為替相場には響かず、足もとではなおも円安基調が続いております。この結果、急激な下落を見せる国債価格に比して、とりわけ投資マネーが流入しやすい都心部をはじめとした不動産価格は依然として右肩上がりの状況にあります。物価高とその要因である行き過ぎた円安に歯止めを掛けるため、市場に対し、もう一段上のインパクトを与える必要があるのは衆目一致の事実です。今後さらなる利上げも十分に予測されるなか、住宅ローンを抱える層、あるいはこれから住宅の購入を欲する層への影響は日増しに高まっているところです。

そうしたなか、同じく昨年末には高市政権下において初めての税制改正大綱が示され、本会がかねてより要望してきた既存住宅に対する床面積要件の引下げが実現するなど、既存住宅について要件拡充・控除上限額拡張・控除期間延長等のプランが盛り込まれました。新築不動産価格の著しい高騰を踏まえると、既存住宅市場は今後益々隆盛の

流れを辿ることは間違いないでしょう。このため、今般の税制改正大綱は、消費者のみならず我々不動産流通事業者にとっても大きな追い風であり、また力の見せどころにもなると感じます。

他方で、従来は新築住宅を対象としていたZEH等の省エネ性能基準を、そのまま既存住宅に適用することについては、実効性の確保の面で懸念もあると言わざるを得ません。既存住宅においては、事後的に基準に適合させるためのスキームの開発や、そのための財政的支援策の拡充、そしてまたその施工を担う人材の継続的な育成も不可欠であると考えます。

建築コストの高騰にさらされる今、既存のものを取り壊し、新しい建物を建てるという手法だけでは、もはや健全な市場環境は成り立たなくなっています。そのため、本会としても良質な既存住宅の維持と流通の促進に、これまで以上に積極的に貢献していく所存です。

このため、本年においても、全日本不動産研究所により「2050年に向けたまちづくり政策」をテーマとした調査研究を継続して進めるとともに、昨年より本格始動した「全日本ラビーライフスタイルネットワーク」をプラットフォームとして全国の自治体や空き家見守りサービス事業者らと連携しながら、空き家・空き地等の利活用に活路を見出していく所存です。

人口減少・少子高齢化が進むなかにあって、今こそ不動産業を“取引の業”から“暮らしを支える業”へと進化させる必要があると考えています。この点で、目下、全国に3万8,000有余の会員を擁し、さらに令和8年度において4万社の達成を目指す我が全日本不動産協会が果たすべき役割、そしてまた会員の皆様に寄せられる期待の度合いは年を追うごとに大きくなっています。ぜひとも、風檣陣馬の如くこの一年を駆け抜けさせていただきたいと存じます。

結びとなりますが、皆様にとりまして、本年も実り多き素晴らしい一年となりますこと、そして皆様のご健勝と益々のご発展を祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。



国土交通大臣

金子  
恭之

# 新年を迎え、 謹んで新春の御挨拶を 申し上げます

能登半島地震の発生から2年、そして、復興中の奥能登を襲った豪雨から約1年3ヵ月が経ちました。先月も、青森県において最大震度6強を記録する大規模地震が発生したところです。被災された方々におかれましては、心よりお見舞い申し上げます。

能登半島地震、東日本大震災をはじめとする被災地の賑わいと笑顔を一日も早く取り戻し、被災された方々の生活やなりわいの再建が叶うよう、国土交通省を挙げて、復旧・復興を、急いでまいります。

本年も、以下の①～③を三本の柱として、全力で取り組んでまいる所存です。

なお、不動産業に関する重点項目は以下のとおりです。

## ①国民の安全・安心の確保

- ・能登半島における自然災害からの復旧・復興については、災害公営住宅の必要戸数約3,000戸すべての用地確保にめどが立ち、早い地区で今年夏ごろに入居予定としています。
- ・液状化に伴う側方流動によって、それが生じてしまった土地境界については、「土地境界再確定加速化プラン」に基づいて取り組み、令和8年度中に完了することを目指します。

## ②力強い経済成長の実現

- ・住宅取得の負担を軽減するため、都市圏の既成住宅地における空き家等の流通促進によるアフォーダブルな住宅供給の加速化や、フラット35の融資限度額引上げ等の固定金利型住宅ローンの利用の円滑化等に取り組みます。
- ・住宅ローン減税については、質の高い新築住宅への支援水準を堅持した上で、5年間延長とともに、床面積要件を40m<sup>2</sup>以上とする措置や、既存住宅に対する支援の大幅な拡充、具体的には、借入限度額や控除期間の引き上げ、子育て世帯等の借入限度額の上乗せといった措置を講じることが閣議決定されました。
- ・また、「みらいエコ住宅2026事業」を創設しました。環境省、経済産業省との連携を通じて、①特に高い省エネ性能を有する「GX志向型住宅」の新築、②「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、③既存住宅の省エネ改修等への支援を行います。
- ・ZEH・ZEB水準等の高い省エネ性能を持つ住宅・建築物の普及や、炭素固定に資する優良な中大規模木造建築物に対する支援等を行います。
- ・不動産取引におけるAI・デジタル技術の活用促進や不動産取引等に関する情報を一元的に提供する不動産情報ライブラリの充実化・利便性向上等を通じて、業務

効率化による業界全体の生産性向上に取り組みます。

## ③個性をいかした地域づくりと持続可能で活力ある国づくり

- ・改正住宅セーフティネット法に基づく「居住サポート住宅」等の制度の活用推進や地域居住機能の再生を図る公営住宅等の供給支援に努め、住宅施策と福祉施策が一体となった住宅セーフティネット機能の強化等に取り組みます。
- ・空き家対策については、令和5年施行の改正空家法に基づく「管理不全空家等」や「空家等管理活用支援法人」等の制度の活用を市町村等に促すとともに、財政支援、税制など、あらゆる方面から対策を進めます。また、「不動産による空き家対策推進プログラム」の実装を加速化させ、不動産業に携わる方々の強みを發揮しつつ、空き家・空き地の流通促進を通じた、地域の価値を作り上げる公共貢献の取組を促進します。
- ・住宅ストックの質の向上、既存住宅流通市場の活性化、住宅取得・リフォームに対する支援に取り組みます。
- ・建物と居住者の「2つの老い」が進行するマンションについては、改正マンション関係法の円滑な施行を通じ、新築から再生までのライフサイクル全体を見通した管理・再生の円滑化等に取り組みます。
- ・外国人による土地取得については、実態把握を進めるとともに、土地取得等のルールの在り方も含めて、政府一体となって総合的な検討を進めます。
- ・まちづくりについては、個性ある都市空間をつくる『令和の都市リノベーション』を推進します。また、賑わいあるウォーカブルなまちづくりに取り組み、エリア価値向上等を図ります。さらに、民間事業者や地域住民・地権者等が主体となって、地域の良好な環境や価値を維持・向上させる「エリアマネジメント」を展開します。
- ・政府の税制改正大綱において、都市再生促進税制を拡充・延長し、新たにイノベーション拠点やMICE施設等を固定資産税の特例措置の対象とすることや、工期長期化に伴う登録免許税の適用要件の緩和を行うことが盛り込まれました。
- ・所有者不明土地対策については、土地政策推進連携協議会の開催等を通じて、制度の周知や支援に取り組みます。
- ・また、「空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン」に基づき、空き地対策の取り組みを後押しします。

本年も国土交通省の組織が持つ「現場力」・「総合力」を最大限活かし、国民の皆様の命と暮らしを守り、我が国の経済成長や地域の生活・なりわいを支えるという重要な任務に全力を尽くしてまいります。

# 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!



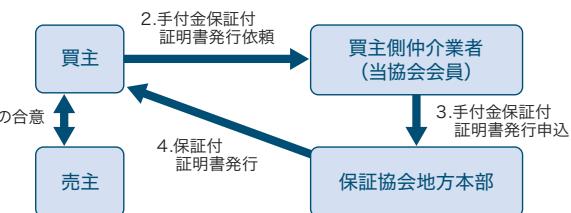
※制度利用の際はお申込みが必要です。

※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9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	6 件	16,037,091 円
認 証	6 社	6 件	15,244,091 円
令和7年度認証累計	31 社	42 件	126,168,215 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  
 やぶさめ  
 流鏑馬～鎌倉～

源頼朝が1187年に始めたことが起源とされる鶴岡八幡宮の流鏑馬神事。800年以上経った現在も、毎年9月の例大祭で行われています。狩装束を身にまとった射手たちが、全長約254mの馬場を駆け抜けながら3つの的に向けて矢を射る姿は、まさに鎌倉武士。特に「物事がうまくいき、幸運が駆け込んでくる」といわれる午年の流鏑馬神事は、いつもも増して勇壮に、莊厳に歴史を刻むことでしょう。

## 06 - 特集

### 本年4月施行! 「改正 マンション標準管理規約」 ポイント解説

02 - 年頭のご挨拶  
 中村 裕昌 理事長

03 - 新年のはじまりに当たって  
 金子 恭之 国土交通大臣

04 - 保証のお知らせ

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

08 - 遺産分割協議の錯誤取消し  
 弁護士 渡辺晋

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

10 - 被相続人の土地を主宰法人が使用貸借していた場合、  
 法人に借地権が帰属することになるのか?  
 税理士 飯田 隆一

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

12 - エレベーターの故障と賃料の全額不払い  
 弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

14 - 定年後再雇用者の賃金  
 特定社会保険労務士 北條 準

[連載] <不動産トラブル事例と対処法>

16 - 宅建業者が売主の場合の契約不適合責任について(2)  
 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 - 個人情報保護法と不動産売買の関係!  
 不動産コンサルタント 津村 重行

20 - 新入会員名簿

21 - 新入会員紹介

22 - 協会からのお知らせ  
 NEWS FILE

23 - TRAの会員支援情報

# 本年4月施行! 「改正 マンション標準管理規約」 ポイント解説

わが国のマンションストック数は2024年末時点で713万戸に達しており、大多数のマンションでは、マンション標準管理規約（以下、標準管理規約）に準じ、またはこれを参考にして管理規約を作成し、管理が行われています。2025（令和7）年10月17日、標準管理規約が改正・公表されました。

本稿では、改正の趣旨とポイントを説明したうえで、改正との関連において、宅建業者のみなさまが日常業務にあたり必ず理解しておかなければならぬテーマの1つである「国内管理人の制度」について解説します。

執筆

山下・渡辺法律事務所  
弁護士

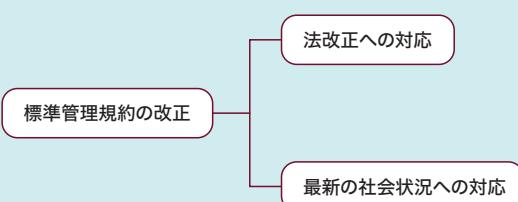
渡辺 晋



## 1. 改正の趣旨

2025（令和7）年5月、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（以下、マンション関連改正法）が成立し、区分所有法が改正されました。施行日は2026（令和8）年4月です。今般のマンション標準管理規約の改正（以下、規約改正）の主な目的は、この区分所有法の改正（法改正）への対応です。改正法の施行後、区分所有法と抵触する管理規約の定めは無効になりますから（マンション関連改正法附則2条3項）、管理規約の改正は喫緊の課題です。

図表①：標準管理規約の改正の目的



また管理規約は、最新の社会状況に対応し、ルールをアップデートしておくことも必要になります。今般の規約改正では、改正法との整合性を確保するだけではなく、これに加えて最新の社会情勢に対応する仕組みも設けました（図表①）。

## 2. 改正のポイント

### （1）法改正に対応するための改正

まず区分所有法での集会のルールについての見直しに対応し、さまざまな改正がなされています。招集の手続きが見直され（標準管理規約43条（以下、単に条文を掲げるときは、標準管理規約の条文番号））、特別決議についても総会の出席者による多数決となりました（47条）。所在等不明区分所有者の除外決定を求めるための理事長の裁判の請求の定めも設けられています（67条の3）。

共用部分の管理に関しては、共用部分の管理に伴って必要となる専有部分等の保存請求（23条）、修繕積立金の使途（28条）、国内管理人の設置（31条の3）、マンションに特化した財産管理制度の活用のための手続き（67条の4・67条の5）、共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理

行使(24条)などの改正がなされました(国内管理人の制度については、後述する3.の解説のとおり)。

また、区分所有法でさまざまなマンションの再生手法が認められたことから、新たなマンションの再生手法(建物の更新(区分所有法64条の5第1項[以下、法というときは、区分所有法])、建物敷地売却(法64条の6第1項)、建物取壊し敷地売却(法64条の7第1項)、取壊し(法64条の8第1項)の活用に対応するための規定も設けられています(標準管理規約43条5項・6項・47条5項・6項)(図表②)。

## (2)最新の社会状況に対応するための改正

たばこが人の健康に悪影響を及ぼすことが明白なのに、わが国では喫煙対策は進んでいません。マンション内での喫煙ルールを整備すべきことがコメントに明記されました(18条関係コメント)。

また、管理組合の役員の担い手不足は深刻な問題となっています。理事の負担感を軽減する観点から、マンションの実態に応じて、理事の家族または親族が、組合員の理事本人に代わって、職務代行者として理事会に出席することを認める考え方を示されました(18条関係コメント)。

さらに最近、区分所有者でない者が区分所有者になりますして、マンションの大規模修繕委員会に参加していたと

いう、信じ難い事件が発覚しました。管理組合運営の実務でも、管理組合の役員や専門委員について本人確認をなすべきであることに言及されました(35条・55条関係コメント)(図表③)。

## 3. 国内管理人の制度

わが国の不動産取引は国際化し、海外投資家が国内の不動産を活発に取得するなど、区分所有権を取得する外国人や在外邦人が多くなっています。しかし、外国人や在外邦人については、連絡がとりづらいことが少なくありません。そのために法改正によって、区分所有者が国内に居住していない場合(法人にあっては、本店または主たる事務所が国内に設けられていない場合)に管理組合と区分所有者との間の連絡を円滑に行うことができるよう、区分所有法において、国内管理人の制度が設けられました(法6条の2第1項)。規約改正でも、この法改正に対応し、理事長への届けなどに関して、国内管理人の設置についての定めが設けられました(31条の3)。

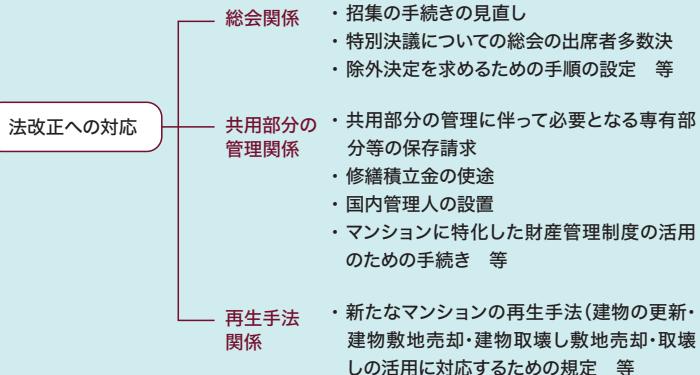
さらに、法律上は国内管理人の選任は任意的ですが、規約を定めれば、区分所有者に国内管理人の選任を義務づけることもできます。標準管理規約でも、国内管理人の選任を義務づける場合の規約例がコメントに示されました。

国内管理人の制度が創設されたことによって、国外居住者が買主となるマンションの売買を仲介するにあたって、買主に対して、(1)国内管理人の制度がどのようなものかを説明し、(2)国内管理人についての管理規約の定めを調査して、これを説明し、(3)さらに管理規約で国内管理人の設置が義務づけられている場合には、国内管理人の設置が管理規約における義務である旨を伝えることが、宅建業者の業務となりました。

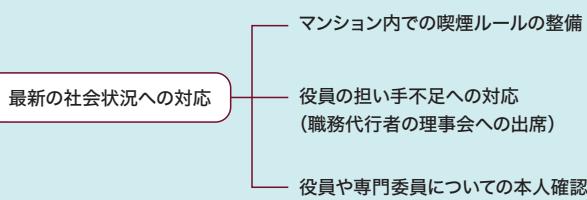
## 4. まとめ

標準管理規約の改正は、思いのほか宅建業者の業務にかかわりがあります。今後マンションの仲介業務に携わるにあたっては、ご留意いただきたいと思います。

図表②:法改正への対応



図表③:最新の社会状況への対応





# 法律相談

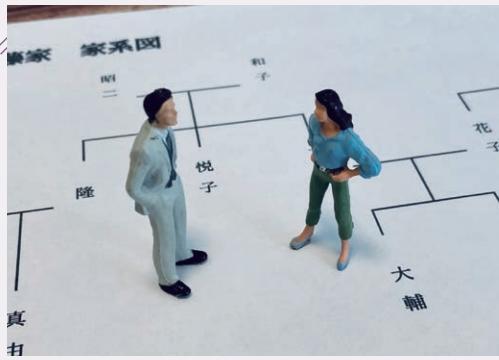
Vol.117

## 遺産分割協議の誤解取消し

## 遺産分割協議の誤解取消し

### Q uestion

父が死亡し、兄と私の2人が遺産を相続しました。兄から、唯一の遺産である中古マンションにはほとんど価値がないと説明を受けたので、兄がすべての遺産を取得するという遺産分割協議書に署名押印しました。



しかし、実際にはそのマンションには価値があり、その後2,300万円で売却されています。遺産分割協議を取り消すことができるでしょうか。

### A nswer

誤解によって遺産分割協議を行ったとして、遺産分割協議を取り消すことができます。

#### 誤解取消し

勘違いによって意思表示をしてしまった場合が、誤解です。法的にいって、誤解とは、①表示行為から推測される意思(表示上の効果意思)と表意者(意思表示をした者)の真実の意思がくいちがっており、かつ②表意者がそのくいちがいに気づいていないという意味です。

誤解があった場合には、表意者は、意思表示を取り消すことができます(民法95条1項はしら書き)。表意者が法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反する誤解があった場合(いわゆる動機の誤解の場合)には、その事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに、取消しが可能になります(同条1項2号・2項)。平成29(2017)年の民法改正(令和2<2020>年施行)までは、誤解の効果は無効でしたが、改正によって、誤解の効果は取消しができると改められています。

遺産分割協議もまた、契約と同じく、意思表示によって成立しますから、相続人のひとりに遺産分割協議の内容について誤解があった場合には、遺産分割協議を取り消すことができます。

#### 東京高判令和6.3.14

東京高判令和6.3.14-2024 WLJPCA03146004は、相続人2名のうちの1人Xが、ほかの相続人Yから、「マンション価格は1,000万円にも満たず、これを処分してもリフォーム費用などの諸経費を除くとほとんど金が残らない」と説明を受けてこれを信じ、自らの相続分を放棄する内容の遺産分割協議(本件遺産分割協議)に合意していたケースです。

ところが実際には、このマンションには相当の価値があり、後にYがこれを2,300万円で売却しており、Xは法定相続分からみると、このマンションに関しては、少なくとも1,150万円以上の財産的価値を取得できた可能性

がありました。

Xが、遺産分割協議を錯誤によって取り消したから、遺産分割協議は無効であるとして訴えを提起したところ、判決では『Xがした本件遺産分割協議に応じるという意思表示は、その基礎とした事情についての認識(動機)に錯誤があったことに基づくというべきであり、かつ、通常人であれば、1,150万円以上の財産的価値を取得できた可能性があったことを知っていた場合には、自らの相続分を放棄する内容の本件遺産分割協議に

合意することはなかったと合理的に推認できるというべきであるから、その錯誤は、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであったというべきである。なお、本件遺産分割協議の基礎とされたこの事情については、YがXに本件遺産分割協議に合意するように仕向けた際の被告の説明内容そのものであるから、当該事情は、当然に本件遺産分割協議の基礎とされていることが表示されていたというべきである』として、Xの主張が認められています。

## まとめ

相続にあたっては、相続人の意見が相違することが多いのは皆さまもよくご存じのとおりであり、遺産分割協議書が作成された後にトラブルが健在化することも、めずらしくありません。宅建業者の皆さまは、どのような状況になっても、冷静な判断ができるよう、知見を深めておく必要があります。

図表:遺産分割協議についての錯誤※が問題になった裁判例

裁判所・判決の日付	事案の概要	結論
広島高裁松江支部決 平成2.9.25 家月43巻3号88頁	被相続人の遺産である預金の額が、真実は約2,434万円であるにもかかわらず、Yから虚偽の説明を受け、約1,900万円であると誤信し、X1は550万円、X2は300万円をそれぞれ取得し、その余りの請求はしない旨の遺産分割協議書を作成した	錯誤無効とされた
東京地判平成11.1.22 判時1685号51頁	相続税申告期限の前日に、Yは、Xに対して、相続税申告期限までに遺産分割協議書が作成できなければ数千万円の無申告加算税が課せられるなどと述べ、遺産分割協議書への署名押印をさせた。Xは、法定相続分によると4億9,000万円の遺産が取得できたところ、遺産分割協議書の作成によって、4,200万円しか取得できることになった	錯誤無効とされた
東京地判平成27.4.22 判時2269号27頁	Xは、被相続人が死亡当時保有していたすべての預貯金および株式の内容を知らないまま、Yが文面を作成した遺産分割協議書にそのほとんどが記載されているものと信じて、これに署名なつ印してしまった	錯誤無効とされた
東京高判昭和59.9.19 判タ544号131頁	Xは、時価2,500万円の遺産を時価1,293万円ないし1,559万円程度であると誤信して遺産分割調停に合意するに至った。調停期日を14回重ね、不動産の価額を調査する十分な期間があるにもかかわらず、適切な調査を行わないまま調停の合意を成立させていた	要素の錯誤はあるが、重大な過失があったとして、無効の主張が否定された

※改正前の旧民法(令和2(2020)年3月までの民法)では、錯誤による意思表示は無効とされていた

## 今回のポイント

- 錯誤とは、法的には、表示上の効果意思と表意者の真実の意思がくいちがっており、かつ表意者がそのくいちがいに気づいていないことをいう。錯誤があった場合には、表意者は、意思表示を取り消すことができる。
- 遺産分割協議も意思表示によって成立するから、相続人に錯誤があった場合には、遺産分割協議を取り消すことができる。
- 令和6年の東京高裁の判例では、本来2,300万円の価値がありながら、マンションにはほとんど価値がないという説明を受けたことから、自らの相続分を放棄する内容の本件遺産分割協議に合意したケースにおいて、錯誤によって取り消すことができるとされた。
- 相続は不動産売買の契機となるから、宅建業者は、相続に関する法的な知識を身につけておかなければならぬ。

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、司法試験査査委員、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.52

被相続人の土地を  
主宰法人が使用貸借していた場合、  
法人に借地権が帰属することになるのか？

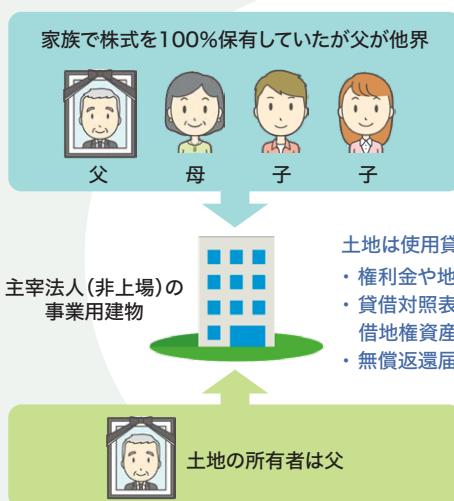
## Q uestion

このたび、父が亡くなりました。

父の主宰法人（非上場、父、母および子2名で株式を100%保有）は、父所有の土地上に使用貸借でビルを建て、そこで事業を行っています。父と主宰法人との間では、権利金や地代の支払いはなく、主宰法人の貸借対照表上、借地権の計上はありません（税務署に「土地の無償返還に関する届出書」（以下「無償返還届出書」）も提出しておりません）。

このような場合、今回の父の相続税申告において、主宰法人が借地権を保有しているものとして、相続税の申告を行ってよいものでしょうか？

図表1：相談事例のイメージ



## A nswer

借地権の帰属の判断に当たっては、事実関係の確認が重要となります。以下の「4.」をご確認いただき、ご遺族と主宰法人（顧問税理士）との間で、法人税申告と相続税申告とで齟齬が生じないよう検討した上で、判断されることをおすすめします。

### 1. 借地権の帰属を判断する上での考え方

国税庁は、本件のような場合の借地権の帰属について、明確な判断を示していません。

したがって、事実関係を前提に、図表2の2説のいずれかに拠って借地権の帰属判断を行うことが相当と考えます。

### 2. A説の根拠

A説の根拠は、国税不服審判所の裁決に基づくものです。

#### (1) 平成15年5月19日裁決(要旨)

- 法人と個人間の取引は、すべて第三者間における取引と同様の経済的合理性に従い行われるべきである

図表2:借地権の帰属判断の根拠となる2説

個人と法人間で土地を使用貸借しているが、「権利金の授受なし」「法人の決算書に借地権計上なし」「無償返還届出書の提出なし」の場合の借地権の帰属についての考え方にはA説・B説の2説あり

#### 【A説】

使用貸借に基づく土地の貸付けについては、法人税基本通達13-1-7の取扱いにより、無償返還届出書の提出がない限り、貸付け時の土地に係る借地権の認定課税を受けるとの取扱いがあるから、実際に認定課税を受けたか否かにかかわらず、法人に借地権が存するとして評価すべきとする説

#### 【B説】

使用貸借に基づく土地の貸付けについては、民法上の法律関係は使用貸借契約であって、無償返還届出書の提出の有無によって、使用貸借契約が賃貸借契約に変わるはずがないから、法人が使用貸借している宅地は、自用地で評価すべきとする説

るので、土地の使用につき通常收受すべき権利金を收受せず、しかも、その收受する地代の額が相当の地代（権利金を支払わない代わりに支払う高額の地代）に満たないときは、基本的には権利金の認定課税が行われる

- ・土地の使用貸借の場合も同様に認定課税の対象となる
- ・土地貸借契約の当事者の一方が法人である場合には、特別の事情がない限り、第三者間で通常取り交わされる土地貸借契約に引きなおされて課税関係が律せられるのであり、このことは法人課税のみならず、相続税・贈与税課税においても同様である

#### (2) 平成16年9月10日裁決(要旨)

- ・被相続人が法人の土地を使用貸借していることを認定したうえで、貸地人が法人である本件においては、使用貸借であっても税法上借地権が存在すると認めるのが相当であり、無償返還届出書が提出されていないから、相続財産としての借地権の評価を要する

ためのものであって、届出書提出の有無によって、本来的な土地の権利関係は左右されない

#### 4. 借地権の帰属を判断するうえで確認すべき事項

- ・契約書の有無(契約内容)
- ・権利金や地代の支払いの有無
- ・法人の決算書上での借地権計上の有無
- ・建物の建築時期、建築経緯、建築資金の調達状況等
- ・過去における相続税の申告状況（借地権の帰属についてどう判断したか）
- ・過去における法人税調査の状況（借地権の帰属判断について触れられたか）
- ・無償返還届出書の提出の有無

#### 5. まとめ

借地権の帰属について問題が生じるおそれがある場合には、生前のうちに、事実関係を丁寧に確認して十分な検討を行い、しっかりした対策を講じることをおすすめします。

author



税理士法人チエスター  
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.65

## エレベーターの故障と 賃料の全額不払い

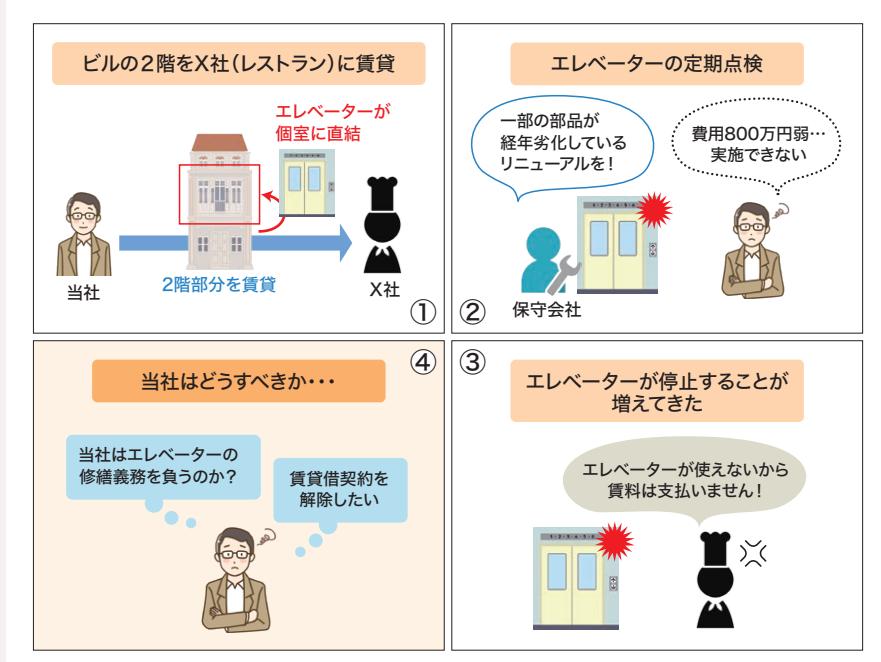
### Q uestion

当社は、レストラン営業を営むX社にビルの2階を賃貸し、ビルにはレストランの個室に直結するエレベーターを設置しています。定期点検の際、一部部品の経年劣化のため



ニューアルの勧告を受けましたが、数十年前のエレベーターであり、リニューアルには800万円弱の費用がかかるため実施できておりません。このため、エレベーターが停止することが少し増えてきました。

そうしたところ、X社は、エレベーターが使用できないため家賃を支払わないと当社に通告して、以後、賃料月額30万円の全部を支払わなくなりました。賃料の不払いは債務不履行に該当するものとして、X社との賃貸借契約を解除することはできるでしょうか。



### A nswer

賃貸部分の個室へ直結するエレベーターが故障することは、賃貸目的物の一部使用収益不能であると考えられます。この場合、民法第611条1項によれば、賃料の減額は認められますが、あくまで、一部の使用できない部分の割合に応じての減額が認められるだけで、賃料全額を支払わないことは認められることではありません。

また、エレベーターが設置されてからすでに数十年が経過しており、リニューアル費用が800万円弱程度かかることからすると、保守点検・修繕やその努力を行っていれば、賃貸借契約上の賃貸人としての債務は履行しているというべきだと考えられます。したがって、未払い賃料を督促して、支払いがなければ契約の解除は可能と考えられます。以下で、裁判例を用いてその根拠を解説します。

## エレベーターの故障と賃料の支払い

レストランの個室部分に直結しているエレベーターは、賃貸部分の一部と考えられますので、そのエレベーターが故障したことは、賃貸目的物の一部の使用収益が不能になったと考えられます。この場合、賃借人は、賃料が当然に減額されることを賃貸人に主張することができます(民法第611条1項)。

しかし、それは、賃料の全額を支払わなくともよいのではなく、あくまで使用収益できなくなったり部分の割合に応じて、賃料が減額されるということに過ぎません。当該エレベーターの場合も、賃貸部分の一部使用収益不能となった部分だけ、減額されるだけです。

裁判例では、レストラン経営目的で個室直結のエレベーター付きで、2階を賃料月額35万円(管理・共益費なし)で賃借した際に、エレベーターがときどき動かなかった場合の賃料の減額は5万円が相当としたものがあります(東京地判 令3・6・22)。

### 賃貸人はエレベーターの修復義務を負うと解すべきか?

定期点検の際に一部部品の経年

劣化が発見され、リニューアルの勧告を受けたとのことですが、数十年前に設置されたエレベーターであって、リニューアルには800万円弱の費用がかかるとすると、賃借人としても、内見の際に、エレベーターが相当程度劣化していることは認識していたものと思われます。賃料が月額30万円であること、賃貸人としては、保守点検・修繕やその努力を行っていれば、賃貸借契約上の賃貸人としての債務は履行しているというべきだと思われます。少なくとも、高額の費用を負担してエレベーターのリニューアルを実施する義務までは負わない、といってよいと思われます。

### 賃貸借契約の解除は認められるか?

賃貸借契約においては、賃料を支払うことは賃借人の最も基本的かつ重要な義務です。これを正当な理由なく支払わないことは、債務の不履行に該当します。本件では、賃貸物件のうち、エレベーターが故障がちになり、作動しないことがあるようになつた、ということですから、その使用収益できない割合に応じて賃料が減額されることはあっても、賃料全部の支払いをしないことは正当な理由があるとはいえません。前掲の東京地判

令3・6・22では、「賃貸人として賃借人に対しエレベーターの保守・点検・修繕などを行う債務は負っているものの、エレベーターは昭和63年から稼働する古い形式のものであって、古いものであることは契約締結前の内覧・内見等により賃借人側も認識し得たものというべきである。そうすると、賃貸人は、古い形式であることを前提として保守点検・修繕やその努力を行っていれば、賃貸借契約上の賃貸人としての債務は履行しているというべきであり、少なくとも700万円を超えるリニューアル工事を実施して、常時使用できる状態に復旧しなければならない債務までを当然に負うとはいえない」と判示しています。

したがって、本件では、賃貸人は、賃借人に対し未払い賃料の支払いを相当期間を定めて催告し、催告期限内に支払いがなれば解除が認められるものと思われます。

#### 民法第611条1項

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

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。

### 今回のポイント

- 賃借個室に直結するエレベーターの故障は、賃貸目的物の一部使用収益不能に該当する。
- 一部使用収益不能の場合は、その部分に相当する賃料の減額は認められるが、賃料全額を不払いにすることは認められない。
- 賃貸物件の一部使用収益不能の場合に、賃料全額を不払いにすることは賃借人の債務不履行であり、解除が認められる。



# 労務相談

Vol.45

## 定年後再雇用者の賃金



Q

uestion

60歳の定年を迎える社員を再雇用することになりました。1年ごとの有期雇用契約を結ぶことについています。職務の内容は定年前と変わりませんが、賃金を引き下げるのは違法となりますか？

A

nswer

定年後に賃金を引き下げること自体が直ちに違法と判断されるわけではありません。ただし、「職務の内容（業務内容および責任の程度）」、「職務の内容・配置の変更の範囲（人事異動の範囲）」、「その他の事情」を考慮し、基本給、諸手当、賞与、退職金、休暇・休職、福利厚生制度など、それぞれの労働条件（待遇）について、個別に比較検討のうえ、決定する必要があります。なお、基本給などが「定年前の60%」を下回ることは不合理とする裁判例も過去にありますが、最高裁で差し戻しとなり、結論は出ていません。

### はじめに

高年齢者雇用安定法においては、高年齢者の65歳までの安定した雇用を確保することが、企業に対して義務付けられています。また、65歳から70歳までの就業機会の確保は、企業の努力義務とされています。日本における高年齢者の就業者数は年々増加しており、高年齢者としてどのような賃金水準で働くかは、多くの方にとって重大な関心事といえるでしょう。

### パートタイム・有期雇用労働法

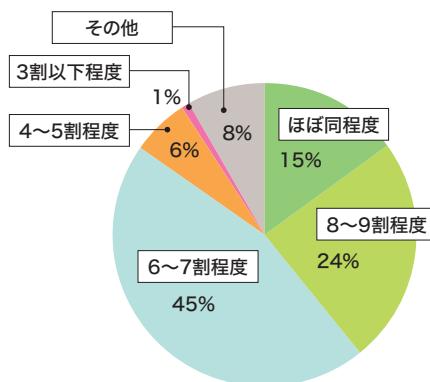
定年後の再雇用時に賃金水準が下がることについては、さまざまな意

見があるかと思います。

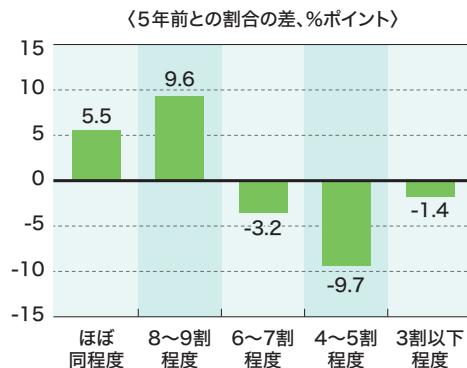
パートタイム・有期雇用労働法第8条においては、短時間・有期雇用労働者と通常の労働者との間で、①職務の内容、②職務の内容・配置の変更の範囲、③その他の事情を考慮して、不合理な待遇差を設けることが禁止されています。この規定を念頭に置くと、もし定年前後で、「職務の内容」や「職務の内容・配置の変更の範囲」が変わらない場合、「正社員から有期雇用になった」というだけで賃金が下がるのはおかしい」と感じる方もいらっしゃるかもしれません。

しかし、「同一労働同一賃金ガイドライン（平成30年12月28日 厚生労働省告示第430号）」では、「定年に達した後に継続雇用された者であること」

図表1:定年後の高齢雇用者の賃金水準(2024年)



図表2:定年前後の賃金水準の割合の変化(2019→2024年)



出典:図表1,2ともに「内閣府 令和6年度 年次経済財政報告」より抜粋

は、パートタイム・有期雇用労働法第8条の「その他の事情」として考慮される事情に当たりうることを認めていません。つまり、「定年後に賃金を引き下げる=違法」と単純に判断されるわけではないということです。

それでは、定年後に賃金を何割まで引き下げてよいのか? というのが会社にとって実務上知りたい部分となります。これは難しい問題です。

### 近年の裁判例

定年退職後に再雇用された嘱託職員が、基本給などが大きく下がったことを不合理とし、会社を訴えた事件があります(名古屋自動車学校事件 地裁 令和2年10月28日/高裁 令和4年3月25日/最高裁 令和5年7月20日)。

地裁および高裁においては、「職務の内容」、「職務の内容・配置の変更の範囲」に相違がなかったにもかかわらず基本給などが定年退職時の60%を下回る部分は、不合理と認められるという判断が示されました。この判決の示した「60%」という数字は注目を集め、他の多くの企業に影響を与えましたが、この判断について、最高裁は差し戻しを命じました。

最高裁は差し戻しを命じた理由とし

て、①各賃金の性質および目的を十分検討していないこと、②労使交渉の具体的な経緯を勘案していないことを挙げています。

賃金水準の違いが不合理と認められるかどうかは、賃金の構成要素(基本給、賞与やその他の手当など)それぞれについて、その性質および目的に照らして判断されます。その際、「職務の内容」や、「職務の内容・配置の変更の範囲」、「その他の事情(定年後再雇用、職務の成果、能力、経験、労使交渉の経緯など)」が考慮されます。

このように会社独自の事情も踏まえて判断されるため、「○割を下回ると違法」とは一概に言えないことになります。

### 定年後の賃金水準と、今後の展望

参考までとなります。内閣府の調査では高齢者の定年前後の賃金水準について、定年前収入の「6~7割程度」としている企業が全体の45%、「8~9割程度」が24%、「ほぼ同程度」が15%という結果となっています(図表1参照)。

内閣府の調査結果では、2019年と2024年を比較すると、定年後の賃金水準について、定年前収入の「8~9

割程度」または「ほぼ同程度」とする企業の割合が合計で約15%増加しており、定年前後の賃金水準の差が縮小している傾向が読み取れます(図表2参照)。また、社会保障制度に目を向けると、高年齢雇用継続給付(60歳到達時点に比べて、賃金が75%未満に低下した60歳以上65歳未満の一定要件を満たした方等に支給)が、将来的に廃止される方針となっています。その他、在職老齢年金制度(年金を受給しながら働く高齢者について、年金の支給を調整する仕組み)の支給停止調整額が令和8年4月より51万円から62万円に引き上げられます。

こうしたことから、世の中の傾向として、60歳定年後の賃金は今後より一層高くなっていくことが予想されます。

author

社会保険労務士法人  
大野事務所

**北條 準**

(特定社会保険労務士)



メーカーで営業や生産管理に従事した後、労務管理への関心から大野事務所に入所。現在は労務相談や手続業務全般に携わっている。地道な営業活動や、部門間の意見調整を行ってきた経験から、常に当事者の目線に立った対応を心がけている。



## 不動産 トラブル!

### 事例と対処法

事例から対処法と防止法を探る

Vol.37

# 宅建業者が売主の場合の 契約不適合責任について(2)

今月号では、売買不動産において、不具合を把握している箇所・設備の契約不適合に関する容認事項について説明します。

消費者が買主の場合に、売主が負うべき契約不適合責任の範囲・期間の概要は次のとおりです。

売主	適用される法律	責任期間	責任範囲
消費者	民法566条	買主が不適合を知ったときから1年	契約当事者の合意により全部免責することも可能
一般法人	消費者契約法8条	期間の規定なし	損害賠償責任の全部を免除することは無効
宅建業者	宅建業法40条	引渡しから2年	契約不適合責任を免除することは無効

売主が宅建業者の場合は、土地・建物・設備のいずれも免責することはできず、築数十年経過した建物であっても、売買対象なら契約不適合責任を負わざるを得ません。

そこで、前回(11月号)で、契約不適合に関するトラブル防止への対応として

- 「設備表等での不具合箇所の記載と買主への交付」
- 「引渡し直前での買主立ち合いで設備の稼働確認の重要性」を説明しました。今回は、これらの内容を容認事項として契約書に記載する場合に、留意すべき点を、裁判例で説明します。

### トラブル事例から考えよう

**〈事例〉中古の賃貸住宅の買主が、売主の宅建業者に対し、「赤水の発生や調査会社の報告書によれば、同建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵にあたる」などと主張し、293万円余の損害賠償を求めた**

(東京地裁 令和4年1月13日判決 ウエストロー・ジャパン RETIO129-130)

#### 事案の概要

平成29年1月に2階建て賃貸アパート(平成元年築 総戸数4戸)を購入した宅建業者は、平成29年3月、買主(個人)との間で、売買代金2,550万円で、以下の特約条項を付して売買契約を締結し引き渡した。

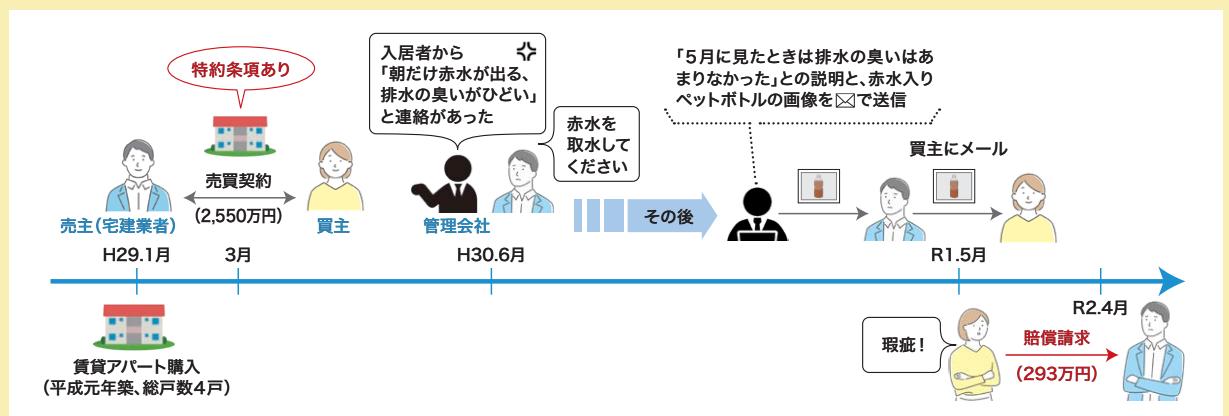
○本件建物に隠れた瑕疵がある場合、売主は引渡し後2年間に限り瑕疵担保責任を負う。

○本件建物が中古住宅であるため、「器具・設備・建具・配管(赤水等を含む)につき、本体・内外装および設備等は、建築年数による経年変化・劣化および使用に伴う性能低下、傷、汚れ等がある。これらにつき、支障・不具合があつても売主はこれらの瑕疵担保責任を負わない事を買主は了承する。」

なお、売主(宅建業者)は、買主より本件建物の賃貸管理業務を受託し、その業務の一部を管理会社に再委託した。

平成30年6月、売主は管理会社より、「201号室の入居者から『赤水が出る・排水の臭いがひどい、ただし、赤水は朝にしか出ない』と連絡があった」との話を受けたため、赤水の取水を依頼した。管理会社から「同年5月に201号室を見たが、排水の臭いはあまり感じられなかった」との説明と、入居者が採取した赤水入りペットボトルの写真画像が添付されたメールを受信した。令和元年5月、売主は買主に、201号室から出た赤水として、本件画像をメールで送信した。

令和2年4月、買主は売主に「赤水の発生や、売主が依頼した調査会社の報告書によれば、本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵にあたる」などと主張し、293万円余の損害賠償を求めた。



## 裁判所の判示 買主の請求を棄却

裁判所は、次のように判示し、買主の請求を棄却した。

(1) 売買目的物における「瑕疵」の有無、すなわち当該目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いているか否かについては、契約当事者の合意、契約の趣旨等も踏まえて検討すべきである。本件建物は平成元年築の中古物件であり、契約書等においても、赤水の可能性を含め、給水設備の経年劣化による性能低下等が明記され、買主もその事情を認識して買い受けたことなどの事情を考慮すると本件建物の給水管が相当程度に腐食し、頻繁に赤水が出るなど、賃貸物件としての利用に相当の支障が出るような場合に、「瑕疵」にあたると解するのが相当である。

(2) 報告書の調査は、給水管の内部検査ではなく、201号室での短時間の目視検査であることから、一定の赤さびが含まれていたとしても、給水管が相当程度腐食しているなどと即断できない。また、201号室以外の入居者から赤水の存在を指摘された証拠はなく、同室の入居者からも恒常に生活に支障が出ていたとは述べていないこと等から、201号室を含む本件建物内の給水管に、賃貸物件の利用に相当の支障があるとまでは認め難く、買主の主張は採用できない。

(3) 本件特約条項は、一般に経年劣化等の理由を挙げつつ、「瑕疵」にあたり得る内容を例示例挙しているものの、結局、その支障、不具合等について、売主が民法570条所定の瑕疵担保責任を一切負担しないことを内容とするものと解される。

しかし、仮に給水管の不具合等が経年劣化によるものであっても、賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程度に腐食等している場合には「瑕疵」にあたるのであるから、これを含めて一切の免責の対象とすることを含意するのであれば、民法570条に規定する内容により買主に不利となるものとして、宅建業法40条1項に抵触し、同条2項により特約自体が無効となる。



## まとめ

事例では、給水管の腐食の瑕疵については否認されていますが、売主宅建業者が記載した特約条項（買主が了承するという容認事項）については、宅建業法40条1項に抵触し無効とされており、買主は契約不適合の請求を、引渡しから2年間ではなく、民法566条に基づき、不適合を知った時から1年内に通知すれば請求できることとなり、売主業者は宅建業法40条により長い期間、責任を負うこととなりました。

容認事項の記載にあたっては、事例

のように、例示例挙で漠然と買主が容認する内容を記載するのではなく、「どこに」または「どの設備に」、「どの程度の故障・不具合が生じているか」を、物件状況等報告書や設備表に記載し、買主に告知・交付したうえで、契約書に、それらのみの故障・不具合について、

買主が了承したうえで買い受ける旨の容認事項とすることが重要と言えるでしょう。なお、経年劣化によるものであっても、売買契約の趣旨に照らし、不動産の利用に相当の支障が生じている場合は、契約不適合となる点についても留意しましょう。

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.77

## 売主の不動産情報告知書の情報漏えいはプライバシー侵害！

「売主の不動産情報告知書」には、売主しか知りえない多くの個人情報が含まれています。当該不動産の購入者は、この書面を受け取り、取引を完了した後、将来において、当該不動産を再販する場合、この書面に記載された個人情報を第三者に話したとき、不動産情報告知書を第三者に公開することについての合意がなかったとして、トラブルとなる場合があります。個人情報取扱事業者の宅建業者ではない個人間では、個人情報保護法の適用がないとしても、プライバシー侵害に基づく精神的損害として、不法行為による損害賠償を請求される可能性があります。

## 個人情報とは

「個人情報」とは、「生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日、その他の記述等により特定の個人を識別することが

従業員が知りたい不動産調査基礎編 (14)

## 個人情報保護法と不動産売買の関係！

不動産売買における重要事項調査においては、個人情報保護法が障壁となり、消費者にとって重要な情報を取得できずに、安全な取引を遂行できない場合があります。本章では、この個人情報の障壁について述べたいと思います。

できるもの、個人識別符号が含まれるもの」とされ、「要配慮個人情報」とは、本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他(個人情報保護法第2条)とされています。また、「個人情報取扱事業者」とは、個人情報データベース等を事業の用に供している者をいう(同法第16条)ため、宅地建物取引業者は、個人情報取扱事業者として、**その取り扱う個人データの漏えい、滅失又は毀損の防止**その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない(同法第23条)。このため、同法違反者に対しては、個人情報保護委員会は、「当該違反行為の中止その他違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を勧告し」さらに、「その勧告に係る措置をとるべきことを命ずる」ことができるとして、さらに、「その命令に違反したときは、その旨を公表する」とされています。

## 個人情報の漏えいは精神的損害！・最高裁

こんな事件がありました。

通信教育、模擬試験の実施を目的とする株式会社において、自社のシステムの開発・運用を行っている業務委託先の従業員が、会社のデータベースから2億1,639万件の顧客等の個人情報を不正に持ち出し、これらの全部または一部を名簿業者2社に売却しました。生徒の保護者は、「個人情報を過失により漏えいしたとして、不法行為に基づき、損害賠償金10万円などの支払いを求め」訴訟を提起しました。

本事件で流出した個人情報は、「氏名、性別、生年月日、郵便番号、住所、電話番号、保護者名」。第1審では、「原告の氏名の情報が漏えいしたのが被告の過失行為によるものであることについて、これを基礎づけるに足りる証拠がない」として、請求は棄却されました(平成27年12月2日、神戸地方裁判所)。

生徒の保護者は、控訴しました。第2審では、「自己の氏名、郵便番号、住所、電話番号およびその家族である者の氏名、性別、生年月日が名簿業者に売却され漏えいすると、通常人の一般的な感覚に照らして、不快感のみならず不安を抱くことがあるものと

認められる。しかし、本件漏えいによって、迷惑行為を受けているとか、財産的な被害を被ったなど、上記の不快感や不安を超える損害を被ったことについての主張、立証がない。したがって、損害賠償を請求することはできない」として、請求は棄却されました(平成28年6月29日、大阪高等裁判所)。

生徒の保護者は、最高裁に上告しました。「本件個人情報は、上告人のプライバシーに係る情報として法的保護の対象となるというべきであるところ、事実関係によれば、本件漏えいによって、上告人はプライバシーを侵害されたといえる。しかるに、原審は、上記のプライバシーの侵害による上告人の精神的損害の有無およびその程度について十分に審理することなく、不快感等を超える損害の発生についての主張、立証がされていないということのみから直ちに上告人の請求を棄却すべきものとしたものである。本件の漏えいについての被上告人の過失の有無及び上告人の精神的損害の有無及びその程度についてさらに審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻すこととする※と、精神的損害による損害賠償請求を認めました(平成29年10月23日、最高裁・裁判長 小賀芳信)〈ポイント参照〉。

### 個人情報保護法が消費者の知る権利を奪う！

不動産の重要事項調査において

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。

は、① 固定資産評価額の確認、② 敷地内の給水装置の埋設状況設計図の取得、③ 固定資産税額の納税状況、④ 消防署における火災事故の記録、⑤ 警察署における自殺、他殺、事件等の記録など、消費者が不動産を購入しようとする際の購入の判断に影響する不動産情報は、個人情報保護法が壁となり知ることができません。「消費者の知る権利」がないため、売主からの聞き取り情報に頼るのが現実ですが、不動産は動かずとも、不動産の所有者は、年月とともに移り変わるため、売主ですら、過去の正確な情報を保有していません。これは、不動産関連法令の重大な欠陥と言えるかもしれません。

### 売主の不動産情報報告書の交付対策！

これまで述べたように、買主の「知る権利を保証する」ためにも、個人情

報が多く含まれた売主の不動産情報告知書の交付対策として、この告知書の末尾に、次のような文言を付け加えることが大切です。

「売主は本書に個人情報を記載しているため、本書受領者は善管注意義務をもって管理することとします。ただし、売主は、買主に対して、本物件の売買取引完了後、買主による本物件の実際または予定される売却に関連して、個人もしくは団体に本書の写しを提供する権限を与えます」。

この文言がなく、この書類を売却目的で第三者に開示した場合は、「プライバシー侵害による精神的苦痛を被った」として、不法行為責任による損害賠償請求を求められることになるかもしれません。

※差し戻し審では、「一般人の感受性を基準にしても、その私生活上の平穡を害する態様の侵害行為」として、「控訴人の被った精神的損害を認めるのが相当である」とした(令和元年11月20日大阪高裁)。

### ポイント

個人情報保護法は、個人情報取扱事業者等のデータの漏えいなどに対して適用されます。一方、個人間では、「プライバシーの侵害に基づく精神的損害について、不法行為による損害賠償請求が認められている」(最高裁)ため、顧客データの管理のほか、宅地建物取引業者が売買に利用している売主の不動産情報報告書の交付の際は、「売主は、本書を第三者に開示することに同意する」という文言を明記しておくことが大切です。



# 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11月]

都道府県	市区町村	商号名称
北海道	札幌市	株式会社 アイダブルディテール
	北見市	株式会社 近藤鉄木店
	北見市	株式会社 さくら不動産
	札幌市	ZABOCON 株式会社
	札幌市	ジャパンプロパティリンク 株式会社
	江別市	普原工務店
	札幌市	HOUSE VALUE 株式会社
宮城県	仙台市	株式会社 栄翔不動産
	仙台市	合同会社 オガレージャパン
	仙台市	株式会社 雅不動産
秋田県	秋田市	みんなのよりい不動産コンサルティング 株式会社
福島県	いわき市	Allony 株式会社
茨城県	水戸市	合同会社 ひより不動産
群馬県	高崎市	アイズトラスト 株式会社
	前橋市	株式会社 サイコー
埼玉県	秩父郡	有限会社 あさひ
	所沢市	ARAS 株式会社
	川口市	An Re不動産
	さいたま市	株式会社 一藤
	熊谷市	合同会社 いろは
	北本市	合同会社 M's company
	川越市	かすみエステート
	川越市	共心不動産
	さいたま市	合同会社 國
	川口市	スマイルハウジング 株式会社
	所沢市	株式会社 西武ハウス
	さいたま市	株式会社 タウ
	さいたま市	株式会社 フィンシャルベース
	川口市	株式会社 ライズ
千葉県	船橋市	エスプラス 株式会社
	市川市	合同会社 島村不動産
	柏市	株式会社 TRE BRODER
	流山市	森田木材 株式会社
	船橋市	合同会社 ライブツアーア
東京都	文京区	株式会社 ARKLIVES
	豊島区	アワルエステート 株式会社
	中野区	合同会社 あげちゃう不動産
	三鷹市	株式会社 Abitas Home's
	中央区	株式会社 イロドリパートナーズ
	渋谷区	株式会社 ウエル・ビービングパートナーズ
	港区	ANJ 合同会社
	渋谷区	株式会社 HCL
	港区	SEマネジメント 株式会社
	品川区	株式会社 NSLink
	台東区	株式会社 MKアセットマネジメント
	中央区	縁 株式会社
	新宿区	株式会社 ENUF
	港区	キャストグローバルコンサルティング 株式会社
新潟県	中央区	株式会社 クレアトル
	墨田区	株式会社 Kayth
	渋谷区	コウティ 株式会社
	港区	株式会社 コモサス
	港区	株式会社 佐々木地所
	大田区	サンコー不動産サービス 合同会社
	中央区	株式会社 CLE
	国立市	合同会社 シーサテライト
	台東区	株式会社 住楽商事
	渋谷区	初心不動産
	新宿区	株式会社 進成グループ
	大田区	合同会社 鈴木魚店

都道府県	市区町村	商号名称
台東区	SPIN 株式会社	
渋谷区	株式会社 全醜	
杉並区	虎の子不動産	
千代田区	トリプレット 株式会社	
世田谷区	株式会社 ナイスタイム	
江東区	日本図書輸送 株式会社	
新宿区	株式会社 NoriEstate	
江戸川区	はーとあんどうはーと 合同会社	
渋谷区	株式会社 パートナーズ	
中央区	株式会社 ハターゲートキャピタル	
港区	株式会社 春理	
港区	ハンドル 株式会社	
千代田区	株式会社 ビッグバンハート	
世田谷区	株式会社 Family Asset	
千代田区	株式会社 フィジラボ	
新宿区	株式会社 フィレイン	
渋谷区	BROH 株式会社	
中央区	ProHive 株式会社	
渋谷区	ホワイトエッセンス 株式会社	
新宿区	万居 株式会社	
世田谷区	源総合開発 株式会社	
中央区	合同会社 未来健MIRAIKEN	
渋谷区	株式会社 ユーリアルター	
中央区	株式会社 リアルステップ	
江東区	株式会社 ricxx	
東村山市	株式会社 リホーム幹	
豊島区	リボンエステート 株式会社	
中央区	株式会社 レベクリ	
横浜市	株式会社 IC Asset Management	
横浜市	株式会社 アクションアーキテクツデザインプラス	
大和市	S&T 株式会社	
相模原市	株式会社 Lgo	
横浜市	株式会社 Chikara Homes	
高座郡	株式会社 CREETE	
横浜市	株式会社 CROSS ASSET	
藤沢市	株式会社 シンテラス	
相模原市	TRコーポレーション 株式会社	
川崎市	株式会社 DMK	
座間市	株式会社 ハウスマッシュ	
横浜市	株式会社 PaPa sHouse	
横浜市	FUNFUN賃貸 合同会社	
横浜市	株式会社 三好	
逗子市	株式会社 リノア	
小千谷市	秀和建設株式会社	
石川県	金沢市 ひとすじ不動産	
金沢市	株式会社 ミライバンク	
長野県	佐久市 有限会社 茜プランニング	
岐阜県	中津川市 ハオト	
岐阜市	はやかわ不動産	
静岡県	田方郡 あおば住建 株式会社	
静岡市	株式会社 堅誠	
富士市	株式会社 C. M. S	
榛原郡	たむら建設 株式会社	
富士市	株式会社 T2	
静岡市	美食住	
富士市	めぐりめぐらす	
富士市	リブルス	
愛知県	豊橋市 合同会社 青葉あけぼの不動産	
北名古屋市	株式会社 エムピー	
春日井市	株式会社 カセケン	

都道府県	市区町村	商号名称
三重県	名古屋市	株式会社 ケンライン
	名古屋市	株式会社 ゴールドエーステート
	名古屋市	サムシング
	大山市	ベストパートナー 株式会社
	名古屋市	株式会社 マナリー
滋賀県	四日市	株式会社 不動産マイモン
滋賀県	野洲市	泰樹不動産 株式会社
大阪府	大阪市	株式会社 アグリード
	東大阪市	株式会社 Wishing Plus
	豊中市	エスケースタイル 合同会社
	大阪市	EN Living 株式会社
	大阪狭山市	株式会社 伽羅紗
	泉大津市	株式会社 かわち工務店
	大阪市	株式会社 cuore
	大阪市	くましん 株式会社
	大阪市	KRエステート 株式会社
	東大阪市	358
	堺市	株式会社 山優
	和泉市	株式会社 GKY HOME
	寝屋川市	株式会社 silk tree
	大阪市	新和不動産 株式会社
神奈川県	大阪市	ZH 株式会社
	大阪市	セブンリーズコンサルティング 株式会社
	大阪市	株式会社 センチュリー
	大阪市	有限会社 ダイワサービス
	高槻市	株式会社 高槻ゴルフ俱楽部
	大阪市	株式会社 T・Kパートナーズ
	大阪市	株式会社 Tess24
	大阪市	Tota Homes 株式会社
	堺市	株式会社 日住建設
	富田林市	合同会社 ねこや
兵庫県	高槻市	株式会社 NeueX
	大阪市	豊科 株式会社
	大阪市	Post House 合同会社
	大阪市	間取りカンパニー
	芦屋市	有限会社 アレックスホーム
	姫路市	株式会社 N. Link
	神戸市	株式会社 79, gestione
奈良県	橿原市	株式会社 リズエイト
和歌山县	和歌山市	合同会社 New doors
岡山県	倉敷市	株式会社 Ace
広島県	広島市	株式会社 ISSEI
	広島市	株式会社 水龍不動産
	安芸郡	株式会社 タマイ不動産
	山口県	山陽小野田市 レミオン不動産
愛媛県	松山市	株式会社 末広不動産
福岡県	福岡市	株式会社 イエリズム
	筑紫野市	株式会社 NYエステート
	築上郡	株式会社 オーション
	佐賀県	神埼市 有限会社 内川建設
熊本県	菊池郡	ごやま不動産
大分県	大分市	Japan Cryptolabo株式会社
沖縄県	宜野湾市	Emiar Estate 株式会社
	那覇市	株式会社 MK COMPANY
	那覇市	株式会社 サンリーフ琉球
	豊見城市	SENEST 合同会社
	宜野湾市	合同会社 Tycoon
	うるま市	たすくホーム 株式会社
	宮古島市	株式会社 結和不動産

11月末正会員: 38,013 従たる事務所: 4,300

## Close-up!

# 新入会員のご紹介

Introduction of new members

茨城県本部

株式会社春久堂



工藤 夏子さん



オフィス外観

住所 茨城県取手市駒場1-2-10

電話 0297-80-9158

ホームページ 作成中

主な業態 不動産仲介・管理業

### 事業内容

茨城県を中心に不動産仲介、管理を行っています。

### 不動産業を目指すきっかけ

障害者福祉施設での勤務経験を通じて、障害のある方が住まい探しで大きな壁に直面している現実を知りました。その経験をきっかけに、シングルマザーやご高齢の方、障害のある方などが、安心して暮らせる住まいを見つけるお手伝いをしたいと強く思うようになりました。

趣味 ドラム、野菜作り

### 座右の銘／好きな言葉

「努力は必ず報われる。報われない努力があるとすればそれはまだ努力とは言えない」という王貞治さんの言葉。

### 開業にあたっての抱負

誰もが安心して暮らせる社会を目指し、地域の方のお役に立てる不動産会社になれるよう日々努力していきたいと思います。

神奈川県本部

合同会社池田商事



池田 累さん



オフィス外観

住所 神奈川県南足柄市関本529-2 山崎ビル1F

電話 0465-20-7573

ホームページ <https://ikedashoji.jp/>

主な業態 不動産業・民泊企画運営

### 事業内容

不動産企画コンサルティング・仲介・管理

### 不動産業を目指すきっかけ

幼少期に養護施設で過ごした経験から、社会に出る際に住宅の重要性に気付き、似たような境遇で生活している方を不動産の可能性を通じてサポートできればと思い、不動産業界を目指しました！

趣味 トレーニング、不動産関係の勉強、読書

### 座右の銘／好きな言葉

何苦楚魂(なにくそだましい)／

世のために、人のために

### 開業にあたっての抱負

諸先輩方にお力添え賜りながら、地域に愛され地域を盛り上げられる事業者として精進して参ります。

## i 協会からのお知らせ

### 令和7年 秋の叙勲・褒章

令和7年秋の叙勲・褒章が10月17日(金)に閣議決定され、叙勲計321名、褒章計104名・8団体が受章しました。国土交通省では11月3日(月)付けで各受賞者を発表。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奨励により、小竹茂樹 元富山県本部長が叙勲を、大謙博 不動産保証協会常務理事が褒章をそれぞれ受章されました。

これにともない、11月12日(水)、21日(金)に伝達式が行われ、受章された両名は他の受章者と共に出席し、叙勲および褒章を受けました。



小竹茂樹 元富山県本部長  
(叙勲／東京プリンスホテル)



大謙博 不動産保証協会常務理事  
(褒章／国土交通省)

国土交通省など、不動産に関連する業界全般のニュースをご紹介します。

## NEWS FILE

不動産情報ニュースファイル

### 住宅ローン減税の延長・拡充へ 全日議連が総会 26年度税制・政策要望を議論

全日本不動産政策推進議員連盟(全日議連)は2025年11月28日、自民党本部で総会を開き、26年度の税制改正・土地住宅政策要望を協議した。会合には野田聖子会長、浜田靖一会長代行、井上信治事務局長をはじめとする国会議員、全日本不動産政治連盟(日政連)執行部、国土交通省幹部らが出席した。

野田会長は、不動産価格の高騰や市況変化の中、住宅政策は転換期にあると指摘。空き家対策における省庁連携課題にも触れ、「現場の実態を政策へ反映させたい」と述べた。これを受け、日政連の中村裕昌会長(全日本不動産協会理事長)は勤労者の住宅取得負担が増す状況を説明し「住宅ローン減税の延長に加え、既存住宅への適用拡大や床面積40m<sup>2</sup>要件の緩和も検討いただきたい」と述べた。

日政連の要望は、税制改正7項目、政策9項目。税制では、地方の不動産流通を促すため、住宅ローン減税の延長・拡充(子育て世帯の上乗せ、40m<sup>2</sup>特例)、低未利用地

100万円控除の延長、二地域居住向け住宅ローンの創設などを求めた。既存住宅の取得促進ではリフォーム費用の消費税非課税化、買取再販に係る不動産取得税手続きの簡素化、既存住宅へのローン減税適用の恒久化を掲げた。

政策要望では、改正建築基準法に伴う木造住宅の建築確認の遅延解消を最初に挙げ、技術者体制の強化を求めた。地籍調査と不動産DXの推進、既存住宅の担保評価の見直し、心理的瑕疵のガイドライン改訂、免許承継制度の創設、地域価値共創による空き家・空き地活用促進などを要望として示した。

国交省側は、楠田幹人不動産・建設経済局長が「低未利用地の100万円特別控除は年間5,000件程度の活用がある。延長に向け積極的に対応したい」と述べた。宿本尚吾住宅局長は既存住宅支援の強化と住宅ローン減税の延長実現に意欲を示した。

総会の締めくくりとして、野田会長は「外国人の不動産取得の実態把握を進め、必要な議論をデータに基づいて行うべきだ」と強調した。終了後、全日議連役員らは小野寺五典・自民党税務調査会長、三反園訓・財務大臣政務官を訪問し、要望活動を行った。

(『住宅新報』2025年12月9日号より抜粋・編集)

# 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/](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、稻村富士男、横山武仁、木下直秀、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/>



All Japan Real Estate Association.

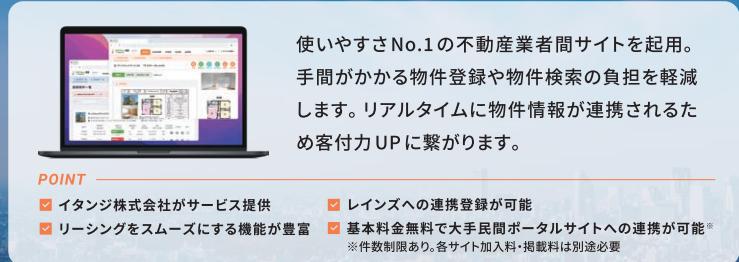
月刊不動産 2026年1月号  
令和8年1月15日発行



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



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、組み合わせてもっと便利に。  
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  
STYLING  
月刊不動産

All Japan Real Estate Association.

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会  
公益社団法人 不動産保証協会

所在地

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

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

# ラビーネット 不動産



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

### 不動産のお役立ち情報



法務・税務・賃貸Q&A  
不動産に関する身近な質問から、起こりがち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・監視  
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・セミナー情報、イベント等をご紹介しております。



不動産問題の手引き  
不動産問題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! ▶

