

月刊 不動産

〔題字〕 故 野田卯一 会長

MONTHLY
REAL
ESTATE

9

2026 September

AJ STYLE

All Japan Real Estate Association.

SEPTEMBER
IN
NEW YORK

THE FEELING
OF
NEW BEGINNINGS

〔巻頭特集〕

全国不動産会議目前企画
福井、時空をめぐる旅

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

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。

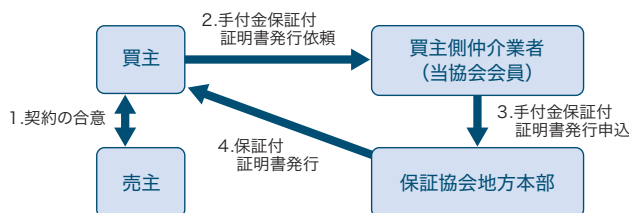
※詳細は保証協会ホームページ（一般および会員専用ページ）をご覧ください。



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が一のために保全（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、被害相金額（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8年度 第4回弁済委員会 審査明細

審査結果	社数	件数	金額
認証申出	7 社	7 件	43,605,774 円
認 証	2 社	2 件	900,100 円
保 留	1 社	1 件	
否 決	4 社	4 件	
令和8年度認証累計	10 社	13 件	30,226,629 円

令和8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	43,087,589 円
認 証	3 社	4 件	4,471,216 円
保 留	1 社	1 件	
否 決	2 社	2 件	
裁判上の判決に基づく認証	1 社	1 件	4,774,330 円
令和8年度認証累計	14 社	18 件	39,472,175 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
NYカフェ風インテリア

レンガの壁に黒いアイアン素材やヴィンテージ家具等を組み合わせて「古い物を生かす」という精神を表現したスタイル。大きめの観葉植物やペンダントライトをアクセントに取り入れると、空間がよりスタイリッシュにまとまります。夏の終わりに、背中ですりげなく大人の雰囲気をもたよわせるラビーちゃんなのでした。

04 - 巻頭特集

全国不動産会議日前企画 福井、時空をめぐる旅 — 恐竜、奇岩、大仏、そして旬の味覚へ —

02 - 保証のお知らせ

[不動産お役立ちQ&A] <法律相談>

08 - 水害ハザードマップに関する説明

弁護士 渡辺 晋

[不動産お役立ちQ&A] <相続相談>

10 - 生前対策は相続税の適用税率に着目しましょう

税理士 飯田 隆一

[不動産お役立ちQ&A] <賃貸相談>

12 - 普通借家契約を 定期借家契約に切り替える際の注意点

弁護士 江口 正夫

[不動産お役立ちQ&A] <労務相談>

14 - カスタマーハラスメントを原因とする労災

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 - 不動産売買取引における 本人確認等への留意点と対応

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 - 大規模盛土造成地は全国に51,306カ所!

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 - TRAの会員支援情報

福井、時空をめぐる旅

— 恐竜、奇岩、大仏、そして旬の味覚へ —

約1億2,000万年前の生命を伝える化石、火山と荒波が彫り上げた断崖、現代に生まれた巨大な祈りの空間。

福井県には、異なる時代が刻んだ風景が折り重なっています。

2024年の北陸新幹線延伸によって、福井はぐっと身近な旅先になりました。

今年11月に開催される全国不動産会議 福井県大会を前に、

太古から続く大地の記憶や人が育んだ文化、冬ならではの味覚を通して、

福井の多彩な魅力を紹介します。

巻頭特集



JR福井駅西口側の「恐竜広場」。実物大で動くフクイラブトル、フクイサウルス、フクイティタンのモニュメントをはじめ、恐竜トリックアートや巨大なイラストが出迎えてくれる。フォトスポットとしても人気

北陸新幹線の延伸と再開発で 新たな姿を見せる福井

2024年3月、北陸新幹線の金沢・敦賀間が延伸開業し、福井県内に芦原温泉、福井、越前たけふ、敦賀の4駅に新幹線が停車します。東京から福井まで乗り換えなしで結ばれ、福井はぐっと身近な旅先になりました。

新幹線の延伸は、県内観光にも大きな変化をもたらしています。開業1年目となった2024年、福井県の観光客入込数は前年比17.6%増の2,069万人、観光消費額は同23.5%増の1,513億円となり、いずれも過去最高を記録しました。特に関東地区から訪れた県外客は41.8%増加しています。新幹線が縮めたのは移動時間だけではなく、福井は、首都圏から訪れやすい、より身近な旅先になりました。

県都の玄関口である福井駅周辺も、

大きく姿を変えてきました。駅西口では、北陸新幹線の開業を見据え、商業、文化、住宅などの機能を集めた再開発が進められ、2016年には複合施設「ハピリン〈ふくいジュラモール〉」が開業しました。さらに2024年には、駅前電車通り北地区A街区の再開発によって、地上28階建ての複合施設「FUKUMACHI BLOCK」が誕生しました。福井県初の外資系ホテル「コートヤード・バイ・マリオット福井」をはじめ、分譲住宅「ザ・福井タワー」、オフィス、商業施設などが入り、1階には福井の食を集めたフードホール「MINIE」も設けられ、新たなにぎわいが生まれています。

新幹線開業で動き始めた地価と 空き家活用という課題

福井の変化は、地価にも表れています。2026年の地価公示では、県内の全

用途平均が2年連続、商業地が3年連続で上昇しました。なかでも福井市の商業地は、新幹線開業と再開発事業の効果により、駅周辺を中心に地価の上昇が続いています。福井駅に近い大手2丁目の標準地では前年比6.0%、中央1丁目では5.1%上昇した地点もあり、人の流れや都市機能の集積に対する期待が地価を押し上げていることがうかがえます。

一方、県内全体に目を向けると、異なる課題も見えてきます。2023年の住宅・土地統計調査によると、福井県の空き家は5万3,100戸、空き家率は15.6%でした。持ち家率は73.5%、一戸建て率は74.7%と高く、広い持ち家に暮らす地域性がある一方、人口減少や世代交代に伴って、使われなくなった住宅をどう次代へ引き継ぐかが問われています。駅前への投資を地域全体



北陸新幹線で福井駅に到着すると、恐竜たちが出迎えてくれる



北陸新幹線の延伸によって再開発が進んだ福井駅周辺



巨大な全身骨格や実物化石、復元模型を展示している福井県立恐竜博物館
<https://www.dinosaur.pref.fukui.jp/>

へ波及させるとともに、空き家の流通や活用を進めることも、これからの福井のまちづくりを考える重要な視点です。

さて、その新しい駅前で、ひととき耳目を引くのが、動いて鳴く恐竜のモニュメントです。駅舎の壁面や広場、ベンチにも恐竜が姿を現し、新幹線を降りたところから「恐竜王国・福井」の物語が始まります。では、なぜ福井は恐竜王国になったのでしょうか。その答えを求めて、勝山市へ向かいます。

駅前の恐竜を入口に、 1億2,000万年前の福井を訪ねる

勝山市の丘陵地に立つ福井県立恐竜博物館は、銀色のドームが印象的な建物です。館内には恐竜の全身骨格や復元模型、実物の化石などが並び、恐竜が生きた時代から生命の進化、地球の歴史までを紹介しています。

福井県で本格的な恐竜化石の発掘調査が始まったのは1989年です。勝山市北谷町には、約1億2,000万年前の前期白亜紀に形成された手取層群北谷層が分布しています。

ここから恐竜の骨や歯をはじめ、カメ、ワニ、魚類、哺乳類、植物など、当時の生態系を伝える多様な化石が発見されてきました。

発掘調査は現在も続いています。地中に残された小さな骨や歯、植物の痕

跡が新たに見つかるたびに、当時の生態系や恐竜の姿が少しずつ明らかになっています。

研究が進むにつれ、福井で見つかった化石をもとに、新たな恐竜が次々と新種として認定されてきました。肉食恐竜のフクイラプトル、植物食恐竜のフクイサウルス、首と尾の長い竜脚類フクイティタン、小型の植物食恐竜コシサウルス、獣脚類のフクイベナートルです。さらに2023年には、鳥に似た体つきを持つティラノミムスが新属新種として発表され、福井県で発見された新種の恐竜は6種となりました。

化石は、見つけた瞬間にすべてを語ってくれるわけではありません。岩石の中から慎重に取り出し、骨の形や構造を調べ、国内外の標本と比較します。そうした長い研究の末、名前のなかった骨が、新しい生物の存在を物語り始めるのです。

恐竜博物館は、過去を保存して見せるだけでなく、地域に眠る資料から新たな知見を生み出し、その成果を展示や教育へ還元しています。

さらに勝山市では、駅や道路、公園、商店など、まちの各所で恐竜に出会えます。地中から掘り出された化石が博物館を生み、まちのイメージとなり、県を代表する観光資源へと成長しました。地域に眠っていた資源を研究、教

育、観光へとつないだ点でも、興味深い取り組みといえるでしょう。

今年11月12日に福井市のフェニックス・プラザで開催される第62回全国不動産会議 福井県大会では、福井県立恐竜博物館の谷川由美子館長による基調講演が予定されています。大会の前後に博物館を訪ねれば、講演で語られる「恐竜王国・福井」の背景が、より立体的に見えてくるはずです。

長い年月と荒波が刻んだ、 海にそそり立つ東尋坊の断崖

恐竜が生きた白亜紀から時計の針を進め、次は坂井市三国町の東尋坊へ向かいます。

東尋坊では、日本海に面して柱のような岩が連なっています。火山活動によってできた岩が柱のように連なり、長い年月をかけて波に削られて生まれた景観です。このような岩の割れ方は「柱状節理」と呼ばれ、東尋坊は周辺の岩礁や雄島などとともに、国の名勝・天然記念物に指定されています。

その基礎となる岩石は、約1,200万～1,300万年前の火山活動によって形成されたとされています。地下から上昇したマグマが冷えて固まる際、体積の収縮によって規則的な割れ目が生じました。やがて地殻変動によって地表に現れ、日本海の風や波に削られて、現

在の断崖がつくられたのです。

岩場を歩けば、五角形や六角形の柱を束ねたような構造を間近に見ることができます。

崖の上から日本海を眺めるだけでなく、遊覧船に乗って海側から岩壁を見上げるのも、東尋坊の楽しみ方のひとつです。

上からは、入り組んだ岩場の広がりが見渡せます。海上から見上げると、巨大な石柱の群れが海面から立ち上がっているように映ります。同じ場所でも、見る位置が変われば地形の印象は大きく変わります。大地と海が長い時間をかけてつくり上げた造形を、異なる2つの視点から楽しめる場所です。

恐竜化石が地中に残された生命の記録だとすれば、東尋坊は、大地そのものに刻まれた悠久の時間の記録といえるでしょう。

高さ17メートルの大仏と 1,281体の仏像が見守る 祈りの空間

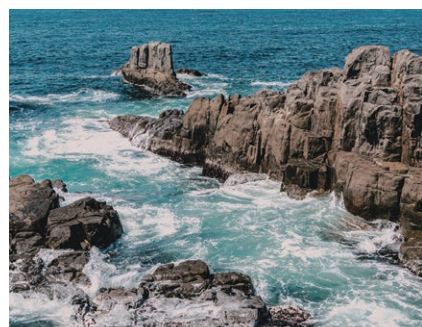
福井をめぐると、恐竜の全身骨格、東尋坊の断崖、そして巨大な大仏と、日常の尺度を超えるものに次々と出会い

ます。勝山市の大師山清大寺に鎮座する越前大仏は、高さ17メートル。奈良・東大寺の大仏を上回る大きさで、広い大仏殿の中央から訪れる人を見下ろしています。

その姿だけでも圧倒的ですが、この場所をさらに印象深いものになっているのが、周囲の壁面に並ぶ仏像です。大仏を囲む三方の壁には、大小合わせて1,281体の石仏と金仏が納められています。巨大な一体の大仏と、壁一面に連なる無数の仏像。その対照が、唯一無二の壮大な景観を生み出しています。

越前大仏は、古代や中世から伝わる文化財ではありません。1980年代に建立された、比較的新しい寺院です。歴史の古さではなく、現代の人間が生み出した圧倒的なスケールによって、日常から切り離されたような空間がつけられているのです。

福井県立恐竜博物館と越前大仏は、同じ勝山市にあります。太古の生命を伝える巨大な恐竜の骨格と、現代につくられた巨大な仏像。一見まったく異なる2つの施設ですが、どちらも人間の大きさをはるかに超える存在と向き合い、時間や空間の感覚を揺さぶられる



東尋坊では、崖の上を歩くほか、遊覧船から海側の岩壁を見上げることもできる



高さ17メートルの越前大仏と、周囲の壁面を埋める1,281体の石仏・金仏(大師山清大寺)
<http://etizendaibutsu.com/index.html>



黄色いタグが福井県産越前がにの証。漁期は11月6日から翌年3月20日まで

Column 1

世界に誇る、鯖江のめがね



めがねミュージアムは鯖江のめがねづくりの歴史と技術を紹介する施設。福井県産フレームを集めたショップや、めがねづくりを体験できる工房もある
<https://www.megane.gr.jp/museum/>

福井市や鯖江市を中心とする福井県は、日本製めがねフレームの約95%を生産する国内最大の産地です。鯖江のめがねづくりは、1905年、農閑期の副業として技術を導入したことから始まりました。その後、分業による生産体制を築き、1983年には世界で初めてチタン製めがねフレームの開発・量産化に成功。軽さ、丈夫さ、精密な加工技術によって、世界的な産地へ成長しました。

市内の「めがねミュージアム」では、めがねづくりの歴史や製造工程を紹介するほか、福井県産フレームの販売、オリジナルめがねやストラップづくりも体験できます。めがねで培われたチタン加工などの技術は、医療器具やアクセサリといった新分野にも生かされています。地域の小さな手仕事で、100年以上をかけて世界へ通じる産業へ育ったのです。

場所です。時代も成り立ちも異なる2つの施設を一度に巡れることも、勝山観光の大きな魅力です。

旅の締めくくりは、 11月に解禁される「越前がに」

時空をめぐる旅の最後は、現在の福井へ戻ります。全国不動産会議が開かれる11月は、越前がにの漁が始まる季節です。越前がにとは、福井県内の漁港に水揚げされる雄のズワイガニのことです。漁は毎年11月6日に解禁され、福井県産であることを示す黄色いタグを付けて出荷されます。1997年には、他県産と区別するため、全国に先駆けて産地証明タグが導入されました。現在は地理的表示(GI)保護制度にも登録され、福井を代表する地域ブランドとして管理されています。

福井県沖の漁場は港から比較的近く、漁を終えた船が短時間で帰港できます。鮮度を保ったまま水揚げできることが、引き締まった身と豊かな甘みを支えています。ゆでがにでは、殻の中に詰まった身の甘さをじっくりと味わえます。

刺身にすれば繊細な食感が際立ち、焼けば香ばしさが加わります。甲羅の中の濃厚なカニミソも、冬を目前にした福井ならではの楽しみです。

ちなみに、雌のズワイガニは、福井では「せいこがに」と呼ばれているのをご存じでしょうか。雄より小ぶりですが、濃厚な内子と、プチプチとした食感の外子を味わえることから、地元では冬の味として親しまれてきました。漁期が短く、限られた時期にしか出会えないことも、その魅力を深めています。

第62回全国不動産会議 福井県大会は11月12日に開催されます。越前がにの解禁から、わずか6日後です。駅前で新しくなったまちに出会い、約1億2,000万年前の生命を知り、長い年月が刻んだ断崖を眺め、巨大な大仏と向き合う。そして夜には、冬の日本海から届いた旬を味わってみてはいかがでしょうか。

幸福度日本一を支える 福井の暮らしと住まい

福井県は、「全47都道府県幸福度ラ

ンキング2024年版」で総合1位となり、2014年版から6回連続、12年にわたって「幸福度日本一」に選ばれています。ランキングは、健康、文化、仕事、生活、教育など85の指標をもとに算出されたものです。評価の背景にあるのは、安定した雇用環境、子育てや教育の充実、家族や地域のつながり、そしてゆとりある住環境です。共働き率や女性の就業率が高く、持ち家の広さも全国上位。通勤・通学時間が比較的短いことも、暮らしやすさを支えています。幸福度は、観光名所のように目に見えるものではありません。しかし福井を歩けば、豊かな自然と都市の利便性、働く場と生活の場が無理なく結びついていることに気づきます。北陸新幹線の延伸で訪れやすくなった今、福井の旅は、名所や味覚を楽しむだけでなく、「この土地で暮らす」という視点から地域を見る機会にもなります。全国不動産会議を機に、幸福度日本一を支える住まいとまちのあり方にも目を向けてみることをおすすめします。

Column 2

まだある、福井の味



越前おろしそば

大根おろしを入れたつゆをそばにかけて味わう、福井を代表する郷土食です。

ソースカツ丼

薄めのカツを甘辛いソースにくぐらせ、ご飯にのせた福井の定番料理です。

焼き鯖寿司

香ばしく焼いた鯖を酢飯にのせた、福井らしい海の幸の一品です。

羽二重餅

絹織物「羽二重」を思わせる、やわらかくなめらかな口当たりの銘菓です。

水ようかん

福井では寒い冬に食べる習慣があります。薄い箱に流し固めた、みずみずしくあっさりした甘さが特徴です。



法律 相談

Vol.125

水害ハザードマップに関する説明

Q uestion

宅地建物の取引において、水害ハザードマップに関する重要事項説明は、どのようにして行えばよいのでしょうか。



A nswer

取引対象の位置を含む水害ハザードマップ(水防法に基づいて作成されたもの)を、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、おおむねの位置を示すことにより行います。水害ハザードマップは、市町村が配布する印刷物または市町村のウェブサイト等に表示される地図を印刷したものを利用することができます。

水防法に基づく 水害ハザードマップ

水防法は、洪水、雨水出水、津波または高潮に際し、水災を警戒、防御し、これによる被害を軽減することを目的とする法律です。洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、または浸水を防止して、水災による被害の軽減を図るため、想定最大規模降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域が、洪水浸水想定区域に指定されます(水防法14条1項)。

浸水想定区域をその区域に含む市町村の長は、市町村地域防災計画の定めに従い、必要事項を住民、滞在者その他の者に周知させるため、印刷物の配布その他の必要な措置を講じなければならないものとされています(水防法15条3項)。ここで配布される印刷物等が、水害ハザードマップです(水防法施行規則11条1項)。

宅建業法の重要事項説明

2020(令和2)年8月に宅建業法施行規則が改正され、重要事項について、水害ハザードマップにおける取引対象の位置が説明事項とされました(宅建業法施行規則16条の4の3第3号の2)。取引対象の位置が水害ハザードマップに表示されているときには、宅建業者は、水害ハザードマップの地図上の取引対象不動産の所在地を説明しなければなりません。

この説明は、取引対象の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、おおむねの位置を示すことにより行います。水害ハザードマップは、それぞれの市町村において、紙として配布される印刷物を取得し、あるいはウェブサイトを通じて表示される地図をダウンロードして、入手することができます。

市町村に照会し、市町村が取引の

対象となる宅地または建物の位置を含む水害ハザードマップの全部または一部を作成せず、または印刷物の配布もしくはホームページ等への掲載等をしていないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明が必要です。

なお、説明義務にあたっては、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいものとされています(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方35条第1項第14号関係)。

個別の宅地や建物についての 浸水リスクの説明

ところで、宅建業者は、水害ハザードマップでの取引対象不動産の位置を示すほか、個別の取引対象に関し、洪水や浸水のリスクがわかっている場合には、このことも説明が必要です。

たとえば、京都地判令和2.6.17判時2481号17頁では、地方公共団体が売主となる土地の売買において、

「本件各土地の売買契約に付随する信義則上の義務として、買主に対して本件各土地を売却する際に、本件各土地に関する本件ハザードマップの内容について説明するのみならず、売主において把握していた本件各土地に関する近時の浸水被害状況や今後浸水被害が発生する可能性に関する情報について開示し、説明すべき義務を負っていた」として売主の責任が、また東京地判平成29.2.7-2017 WLJPCA02078003 では、以前に地下駐車場に浸水したことがある戸建て住宅の売買において、「浸水事故発生の可能性のあることを認識し得た」のであるから、「浸水履歴につき、さらなる調査をし、正確な情報を原告

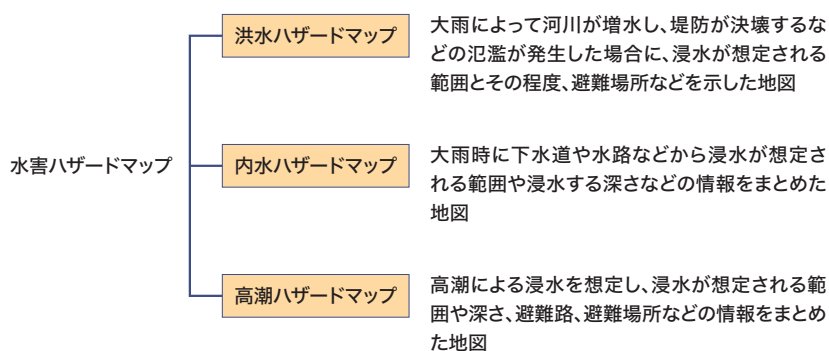
に説明すべき義務があった」として、売主および仲介業者の責任が、それぞれ認められています。

まとめ

近年の異常な気象状況によって、私たちの生活は水害に脅かされています。

宅建業者は、住環境を整備する不動産取引の専門家です。不動産を取得し、あるいは賃借する消費者に対して、自然災害から身を守るための情報を提供することは、宅建業者の重大な責任であることを、この機会にあらためて確認していただきたいと考えます。

図表:水害ハザードマップの種類



今回のポイント

- 浸水想定区域をその区域に含む市町村の長は、水害に関する事項を住民、滞在者その他の者に周知させるため、印刷物の配布その他の必要な措置を講じなければならないものとされている。ここで配布される印刷物や表示されるウェブサイトが、水害ハザードマップである。
- 宅建業法上の重要事項説明では、取引物件が水害ハザードマップにおいてどの位置に所在するかを説明しなければならない。
- 取引物件の水害ハザードマップ上の位置のほか、水害ハザードマップに記載された避難所についても、併せてその位置を示すことが望ましい。
- 宅建業者は、水害ハザードマップでの取引対象不動産の位置を示すほか、個別の取引対象不動産についての洪水や浸水のリスクがわかっている場合には、このことを説明することも必要である。

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.56

生前対策は 相続税の適用税率に着目しましょう

Q

uestion

全国の地価は5年連続で上昇基調が続いているそうです(国土交通省HP:令和8年地価公示の概要)。今後も地価上昇が続く可能性がある中で、どのような観点で相続税の生前対策を行ったらよいか教えてください。

A

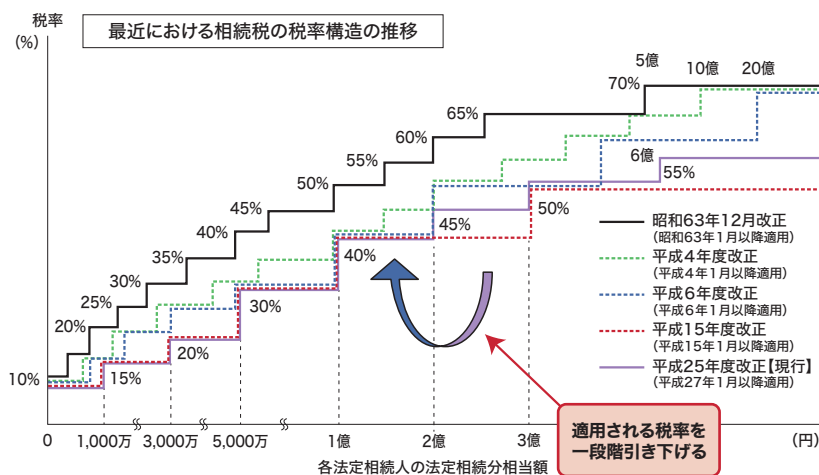
nswer

相続税の生前対策は、遺言書作成、生前贈与、ポートフォリオの見直しなど多岐にわたります。

その中でも、今後も地価上昇が続く前提であれば、「適用される相続税の税率」に着目して生前対策を検討されることをおすすめします。

適用される相続税の税率を、図表1のように一つ下の段階に引き下げることができれば、それだけで相続税額は大幅に削減できます。

図表1: 相続税の税率を一段階引き下げるイメージ



出典: 最近における相続税の税率構造の推移(財務省HP)

はじめに

相続税の総額は、図表2のように、課税遺産総額を各法定相続人の法定相続分で按分し、按分した金額に相続税の税率を乗じて各法定相続人の相続税額を算出したものを合計して算出します。

それでは、適用される税率を引き下げる方法としては、どのような方法が考えられるでしょうか？

ポートフォリオの見直し

例えば、預貯金は、預け入れている額がおおむねそのまま相続税の評価額になります。

これに対し、不動産(土地)は、相続税の評価で用いられる路線価等が、時価(公示価格)の80%相当とされているため、相続税の評価額的には20%分有利な財産といえます。

したがって、例えば、金利の安い定期預金に多額の資金を預けていた方

が、その資金を複数の収益性の高い賃貸マンションにシフトしたとします。

仮に、10年後に相続が開始した場合、賃貸マンション(土地<敷地権>)の評価には貸家建付地評価^(注)が適用されますので20%以上のメリットがあります。また、小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等:減額割合50%)の要件を満たした場合には、選択により賃貸マンション(土地<敷地権>)について特例の面積制限(合計200㎡)の範囲内で50%減額の適用を受けるメリットがあります。

預金から賃貸マンションへポートフォリオを見直すことで、評価や特例適用による恩恵が受けられ、結果、財産の評価額引下げ、適用される相続税率引下げにつながります(図表3)。

(注)貸家建付地の価額は、次の算式で求めた金額により評価します。

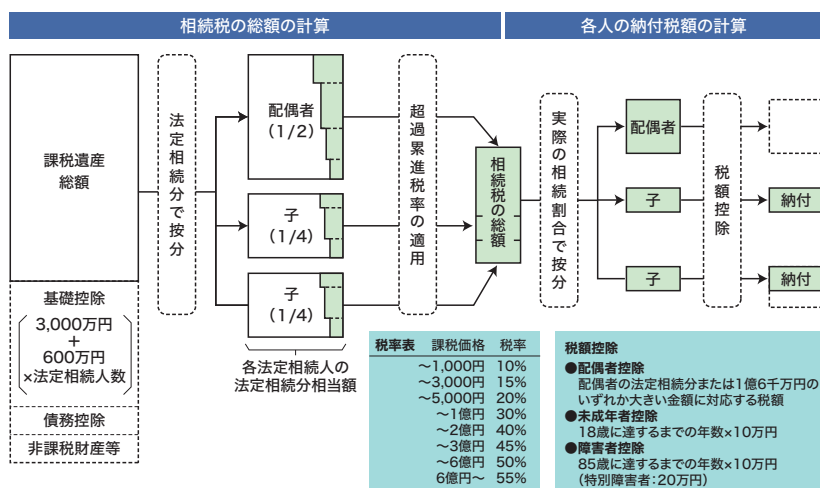
貸家建付地の価額=自用としての価額-(自用としての価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

なお、貸付用不動産については、令和8年度税制改正大綱において「被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する」との見直しの方向性が示されましたが、「通常の取引価額に相当する金額については、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価することができることとする」とされており、預金に比べて有利性があることに変わりはありません。

相続時精算課税による財産移転

相続時精算課税を適用して生前贈与を行った場合、贈与者である父母または祖父母が亡くなったときには、相続財産の価額に相続時精算課税適用財産の贈与時の価額(令和6年1月1日以後の贈与により取得した相続時精算課税適用財産については、贈与を受けた年分ごとに、その相続時精算課税適用財産の贈与時の価額の合計額から相続時精算課税に係る基礎控

図表2:各法定相続人の相続税額の算出方法



出典:相続税の仕組み(財務省HP)

図表3:ポートフォリオの見直しによる相続税引下げイメージ

ポートフォリオの見直し ⇒ 財産の評価額引下げ ⇒ 適用される相続税率引下げ

図表4:相続時精算課税による財産移転での税率引下げイメージ

地価や株価が安い時期 ⇒ 相続時精算課税を用いて生前贈与 ⇒ 贈与時の評価額で評価額確定

除額を控除した残額)を加算して相続税額を計算することになります。

したがって、地価や株価が上昇基調にある場合、値上がりが見込まれる土地や株式を早めに生前贈与し、相続時精算課税(特別控除額2,500万円、2,500万円を超える部分に対しては贈与税の税率は一律で20%、前年以前において、すでにこの特別控除額を控除している場合は、残額が限度額となります)を適用しておけば、相続時精算課税適用財産は贈与時の安い価額で相続財産に加算され、支払った贈与税は相続税の計算上控除できるメリットがあります(図表4)。

相続の発生時期はタイミングを選ばませんが、贈与の実施時期は財産とタイミングを選べますので、地価や株価が上昇基調にある場合には、適用される税率を下げる手法の一つとなり得ます。

まとめ

生前対策は、時間をかけて、適切な選択をしつつ行うことが大切です。したがって、生前対策を行う場合には、税理士とも相談し、早期かつ丁寧な準備を心掛けることが重要と考えます。

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.69

普通借家契約を 定期借家契約に切り替える際の注意点



Q

uestion

当社は、従来からテナントに対し、普通建物賃貸借契約により貸ビルの賃貸業を営んでいましたが、このたび、テナントとの契約を定期建物賃貸借契約に切り替えたいと思っています。

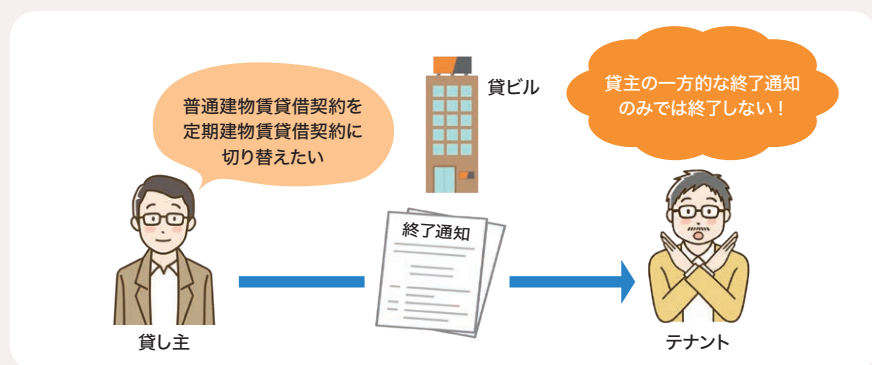
当社より、テナントに対し、普通建物賃貸借契約の終了通知をするとともに、テナントとの間で、同じ建物についての定期建物賃貸借契約書の締結と借地借家法38条3項書面を交付して説明すれば、定期建物賃貸借契約に移行できると考えてよいでしょうか。

A

nswer

普通建物賃貸借契約を締結している場合に、貸主と借主との間で定期建物賃貸借契約を締結するためには、貸主は普通建物賃貸借契約を終了させる必要があります。貸主の通知により普通建物賃貸借を終了させるには、貸主の通知に正当事由が具備されていることが必要です。

したがって、正当事由が存在したことが証明できない場合には、貸主の一方的な通知がなされただけでは普通建物賃貸借は終了しませんので、この段階で定期建物賃貸借契約を締結しても、定期建物賃貸借の成立は認められません。切り替える際は、一方的な通知をする場合には、正当事由を具備している旨を明らかにするか、当事者間で普通建物賃貸借を合意解除する場合には、借主が任意かつ真意により普通建物賃貸借の合意解除をする意思があることが要件となります。以下で詳しく見ていきましょう。



普通建物賃貸借契約と 借地借家法28条の正当事由

普通建物賃貸借契約が成立すると、借地借家法28条が適用されます。同条は「建物の賃貸人による第26条第1項の通知(更新拒絶等の通知)または建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人(転借人を含む。以下この条において同じ)が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として、または建物の明渡しと引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない」と定めています。上記のうち、下線部分が、いわゆる「正当事由」の内容を示したものであり、赤文字部分がいわゆる立退料といわれるものです。

正当事由を具備しない 契約終了通知の無効

借地借家法28条は、正当事由を具備しない更新拒絶または解約通知はすることができないと定め、借地借家法30条は、「この節の規定(借地借家法26条～29条)に反する特約で

建物の賃借人に不利なものは無効とする」と定めています。つまり借地借家法28条は強行規定とされているので、これに反する特約は無効となるわけです。したがって、普通建物賃貸借を終了させるには原則として賃借人が正当事由を具備するか、借主が任意かつ真意により普通建物賃貸借の合意解除をする意思があることが必要とされていることになります。

普通建物賃貸借を 定期建物賃貸借に切り替えた 事案についての裁判例

この点について、参考となる裁判例があります(東京地判平成27年2月24日)。

事案は、法的に普通建物賃貸借である契約につき、貸主が期間満了により終了したとの通知をするともに、借主との間で定期建物賃貸借契約書を調印し、借地借家法38条2項書面(当時)を交付のうえ、定期建物賃貸借契約を締結し、定期建物賃貸借の期間が満了した際には、同様の手続きで定期建物賃貸借の再契約を締結したというもので、再契約の期間満了に伴い貸主が借主に明渡しを請求したという事案です。

裁判所の判断は、①普通建物賃貸借契約が継続している貸主と借主との間で、定期建物賃貸借契約を合意

するためには、貸主は借主に対し、普通建物賃貸借契約を終了させることが必要である。②本件では、**定期建物賃貸借契約が合意された段階では普通建物賃貸借契約が継続していたから、貸主の契約終了通知のみでは契約は終了せず**、正当事由があった証拠もないことから、本定期建物賃貸借契約書は、普通建物賃貸借契約であった契約の更新契約として合意されたものと解される、と判断しました。

そして、再契約後の定期建物賃貸借契約書についても、再契約前の賃貸借は普通建物賃貸借の更新契約であるから、正当事由なく一方的に契約終了通知をしても普通建物賃貸借契約は継続しているから、再契約後の定期建物賃貸借契約書も、法的には普通建物賃貸借契約であるとの判断を示し、貸主の明渡し請求を棄却したという事案です。



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。

今回のポイント

- 普通建物賃貸借契約が締結されている建物を定期建物賃貸借に切り替えるには、普通建物賃貸借契約を終了させることが必要であり、貸主の一方的な契約終了通知のみでは契約は終了しない。
- そのためには、正当事由があったことの証拠があるか、借主が任意かつ真意により普通建物賃貸借の合意解除をする意思があることが必要である。



労務相談

Vol.49

カスタマーハラスメントを 原因とする労災

Q uestion

当社の営業社員が担当顧客から日常的に暴言や脅しを受け、うつ病になりました。この場合、労災になりますか？ なお、会社は1カ月ほど前から社員より相談を受けていましたが、その顧客とは高額な取引が見込まれていたことから、会社として対応できていませんでした。

A nswer

厚生労働省の定める精神障害の労災認定基準の中には、具体例として、いわゆるカスタマーハラスメントを原因とする労災が挙げられています。本問のケースは、①顧客から暴言や脅しを繰り返し受けていること、②会社に相談していたにもかかわらず改善されなかったことから、労災と認定される可能性があります。

はじめに

厚生労働省は、労働者に発病した精神障害について、仕事が主な原因と認められるかどうかの判断（労災認定）の基準を定めています（「心理的負荷による精神障害の認定基準について」〔R5.9.1基発0901第2号〕）。その中で、業務による心理的負荷（＝仕事によるストレス）の原因となる具体的出来事の1つとして「顧客や取引先、施設利用者等から著しい迷惑行為を受けた」ことを挙げています。いわゆるカスタマーハラスメント（以下、カスハラ）と呼ばれるものです。

社会情勢の変化等を踏まえ、カスハラは2023年の通達で具体的出来事の1つとして明示されました。なお、厚生労働省が2026年に公表した「過労死等の労災補償状況」によると、2025年度に精神障害の労災認定を受けたのは1,082件、そのうち原因別ではカスハラが127件で2番目に多くなっており、今後の動向が注目されます。

精神障害の労災認定

精神障害が労災として認定されるには、先述のとおり厚生労働省の「心理的負荷による精神障害の認定基準」を満たす必要があります。この基準は情報量が多く複雑ですが、簡潔にまとめると、次の3つをすべて満たしたときに労災として認定されると定めています。

- ①対象となる精神障害（代表的なものは、うつ病や急性ストレス反応）を発病していること
- ②発病前おおむね6カ月の間に「業務による強い心理的負荷」が認められること
- ③仕事以外の要因や既往歴等により発病したとは認められないこと

カスハラと「業務による強い心理的負荷」

カスハラによる心理的負荷を労働基準監督署が評価する視点としては、「迷惑行為に至る経緯や状況等」、「迷惑行為の内容、程度、顧客等（相手方）との職務上の関係等」、「反復・継

図表1:「業務による強い心理的負荷」と判断される具体例

顧客から、治療を要する程度の暴行を受けた	顧客から、暴行を執拗に受けた	顧客から、人格や人間性を否定するような言動を執拗に受けた	顧客から、威圧的な言動など社会通念上許容されない著しい迷惑行為を執拗に受けた	会社に相談しても、または会社が把握していても、適切な対応や改善がなされなかった

続など執拗性の状況」、「その後の業務への支障等」、「会社の対応の有無および内容、改善の状況等」が挙げられています。

また、想定される迷惑行為の内容としては、暴行、脅迫、ひどい暴言、著しく不当な要求等が示されています。「業務による強い心理的負荷」と判断される具体例として、「顧客から人格や人間性を否定するような言動を反復・継続するなどして執拗に受けた」、「顧客から威圧的な言動などその態様や手段が社会通念に照らして許容される範囲を超える著しい迷惑行為を、反復・継続するなどして執拗に受けた」等の内容が挙げられています(図表1)。

もし迷惑行為が反復・継続するものでなかったとしても、「会社に相談しても、または会社が迷惑行為を把握していても適切な対応がなく、改善がなされなかった」場合には強い心理的負荷の原因と判断されることがあります。

本間のケースは上記の例に当てはまるため、労災と認定される可能性があります。なお、精神障害の労災認定は特定の要因だけで判断されるものではなく、さまざまな要因を総合的に考慮して判断されます。例えば、カスハラと同時期に恒常的な長時間労働が認められる場合には、長時間労働も労災認定に影響することがあります。

実際に社員が精神障害の労災申請を行うと、労災と認定されるか否にかかわらず、会社は労働基準監督署の

図表2:カスハラ防止のために講ずべき措置(義務)

事業主は、以下の措置を必ず講じなければなりません。

(太字は、他のハラスメントで講ずべき措置とは異なる内容のものです。)

◆事業主の方針等の明確化及びその周知・啓発

- ①カスハラには毅然とした態度で対応し、労働者を保護する旨の方針を明確化し、労働者に周知・啓発する
- ②カスハラの内容及びあらかじめ定めた対応の内容(※)を、労働者に周知する(※)管理監督者にその場の対応の方針について指示を仰ぐ、可能な限り労働者を一人に対応させない、犯罪に該当し得る言動は警察へ通報する、本社・本部等へ情報共有を行い指示を仰ぐ 等

◆相談体制の整備

- ③相談窓口をあらかじめ定め、労働者に周知する
- ④相談窓口担当者が、適切に対応できるようにする

◆事後の迅速かつ適切な対応

- ⑤事実関係を迅速かつ正確に確認する
- ⑥被害者に対する配慮のための措置を適正に行う
- ⑦再発防止に向けた措置を講ずる

◆対応の実効性を確保するために必要なカスハラの抑止のための措置

- ⑧特に悪質と考えられるカスハラへの対応の方針をあらかじめ定め、労働者に周知し、当該対応を行うことができる体制を整備する

◆そのほか併せて講ずべき措置

- ⑨相談者等のプライバシーを保護するために必要な措置を講じ、労働者に周知する
- ⑩相談したこと等を理由として不利益な取扱いをされない旨を定め、労働者に周知・啓発する

出典：厚生労働省「令和8年10月1日から、カスタマーハラスメント対策、求職者等に対するセクシュアルハラスメント対策が義務化されます!」より抜粋

詳細な調査への対応に迫られることになります。そのため問題が起きてから対応に回るのではなく、問題を未然に防ぐことが重要です。

カスハラ対策の義務化

労働施策総合推進法の改正により、2026年10月1日から職場におけるカスハラ対策が義務化されます。義務化される内容は、カスハラに関する方針の明確化と労働者への周知・啓発、相談体制の整備等、多岐にわたります(図表2)。これらのカスハラ対策は就業環境を守ることを目的とするものですが、結果として社員の心身を守り、労災のリスクを低減することにもつなが

ります。顧客から理不尽な言動を受けたとき、社員にとって最も心強いのは会社が味方になってくれることです。社員が安心して働ける環境づくりの一環として、会社のカスハラ対策について改めて点検することをおすすめします。

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.41

不動産売買取引における 本人確認等への留意点と対応

私が受けている電話相談でも、不動産取引における本人確認に関する質問を受けることがあります。令和7年3月31日時点の宅建業者数(132,251業者)のうち、従業者数4人以下の宅建業者の割合は84.2%(冊子RETIO 138号68ページ参照)という中で、宅建業法に基づく業務のみならず、犯罪収益移転防止法(以下、犯収法)も踏まえた本人確認への対応にご苦労されている方も多いかと存じます。しかし、犯収法施行前から、不動産取引において、本人確認等は、安全な取引のための宅建業者の必須業務であり、常時、積極的に取り組む必要があると言えるでしょう。

そこで今回は、本人確認等についての実際のトラブル事例を、犯収法の観点も含めて説明します。

トラブル事例から考えよう

〈事例〉所有者になりすました者に売買代金を詐取された買主業者が、 仲介業者に対し、売主の本人確認を怠ったとして 損害賠償を求めた事案

(東京地裁 令和3年10月27日判決 ウエストロー・ジャパン RETIO127-156)

事案の概要

A : 売主になりすました者 B : Aの知人 X : 買主業者
Y1 : 売側仲介業者 Y2 : 買側仲介業者 C : 司法書士

平成26年9月6日、A所有の土地の売却依頼を受けたY1は、Aの知人であるというBと初めて会い、Bから物件の説明を受けた。

同年9月8日、Y1、Y2、A、B、買受先は、売買の打合せを行い、同月12日に決済することで合意した。その際、Y2がY1に、Aが決済を急ぐ事情を尋ねたところ、Y1は、Bから聞いた話として、「Aは株の損失を早く補填したい、本件土地の購入も売却も妻に話していないので、Aの自宅に行った場合、この話は壊れる」などと説明した。

同月9日、買受先が購入を見送ったため、Y2は、買主Xに、本件土地の詳細や、前日にY1から聞いた話を説明し購入を打診した。また、同月10日、Y2は登記簿記載のAの住所を訪れ、郵便受けに「A」と記載があることを確認したが、Aと面会を求めることはしなかった。

同月12日、B、Y1、Y2、司法書士C等が立ち会いのもと、XとAとの本件土地の売買契約が締結された。同月16日、XおよびAは、Y1、Y2、C等立ち会いのもと決済を行った。

決済時、Cは、Aに対し、①本件土地の取得時期、②転居前の住所、③Aの娘の氏名と生年月日を尋ねたところ、Aは、①および②にはわからないと回答したものの、③には正しく回答したため、Cは、本人確認ができたものと判断し、XはAに売買契約代金1億8,240万円を交付した。

その後、Cが法務局に申請した本件土地の所有権移転登記が、印鑑証明書、登記済証が偽造されたものとして、同月18日に却下されたため、Xは、Yらに対し、Aに詐取されたXの損害は、少なくとも1億5,240万円になるとして、同額を請求する訴訟を提起した。

売主A(なりすまし)の不審点

①決済を急ぐ

早く契約
しましょう



②急ぐ理由をたずねると、
「株の損失を早く補填したい」
と回答。さらに、
「本件土地の購入・売却を
妻に話していないから」
と自宅への訪問をブロック



③司法書士からの3つの質問に対し、 回答できたのは1つだけ

本件土地の取得時期は?
転居前の住所は?
娘の名前と生年月日は?



判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を過失相殺した上で一部認容した。

(1) Yらの注意義務違反の有無

Yらは、Xに対する不動産仲介契約上の善管注意義務に基づき、売主を名乗る者になりすましであることを疑うに足りる事情がある場合は、運転免許証を確認する義務に加えて、売主の自宅を訪れる、同自宅に郵便物を送付する、売主を名乗る者に本人性に係る不審事由の詳細について尋ね、回答に不自然な点や矛盾点があるか否かを調査する等の方法をもって、売主になりすましでないことを確認する義務を負うというべきである。

Aが打合せから数日のうちに、Xに高額の資金を用意させた上、取引が壊れるとまで述べて自宅への訪問自体を拒絶するという事実経過は、Aの本人性に係る不審事由に当たるといえるべきである。

また、Aは、契約締結当日、本人であれば容易に回答できる本件土地の取得時期と転居前の住所を尋ねられ、わからないと回答しており、Aの本人性に係る不審事由に当たるといえるべきである。

したがって、Aが提示した運転免許証その他の文書に一見して不審な点がなかったことを考慮しても、Yらは、決済日までに、Aについて、住所に郵便物を送付する、直接事実関係を確認するなどの詳細な本人確認を行わなかったことは、仲介業者が負担する注意義務に違反したといえるべきであり、Xに対して債務不履行に基づく損害賠償責任を負う。

(2) 損害の過失相殺について

Xは、宅建業者として、Aが初対面の取引相手であり、高額の取引であったことからすれば、売主の本人確認を、Yらに任せきりにせず、自ら慎重に行うことを期待されてしかるべきである。しかも、Xは、AがCからの質問に回答できなかった場面を現認していたことから、売主の本人性に係る不審事由の存在を十分に認識し、Aになりすましであることに気付くことが容易であったといえるべきであり、Yらに本人確認を依頼している事情を考慮しても、その落ち度は大きいといえ、損害額から7割の過失相殺をするのが相当である。

仲介業者は買主業者に対して
債務不履行に基づく
損害賠償責任を負う！



ただし 買主業者の落ち度も大きい。
ゆえに 損害額から7割の過失相殺
するのが相当

まとめ

上記裁判例においては、仲介業者が、Aの自宅への訪問拒絶や、契約締結時に、Aが土地取得時期や転居前住所を回答できなかったことなどの不審事由がありながら、Aの住所に郵便物の送付や直接の事実関係確認などを行わなかったことは、仲介業者が負担する注意義務に違反するとされました。

本事案を、犯収法に基づく本人確認手続きに照らすと、運転免許証を確認していることで、対面取引での提示の方

法での本人確認手続きは、一応行っていると云えますが、疑わしい取引の届出もすべきであったかと思われます。

犯収法における本人確認方法等については、不動産流通推進センターが取

りまとめた3分冊の「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」や同センターHPで確認できますので、参考にしてくださいようお願いします。

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.81

造成宅地防災区域と その指定基準とは

「造成宅地防災区域」は、宅建業法第35条の「宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項」として、「当該宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨」(宅建業法施行規則第16条の4の3)の定めがあり、重要事項の説明義務の対象となっています。「都道府県知事は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、宅地造成又は特定盛土等に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地(宅地造成等工事規制区域内の土地を除く)の区域であつて政令で定める基準に該当するものを、造成宅地防災区域として指定することができる」(宅地造成及び特定盛土等規制法第45条)としています。

そしてその基準は、「安定計算に

従業員が知りたい不動産調査基礎編 ⑱

大規模盛土造成地は 全国に51,306カ所！

安全に居住するためには安定した宅地地盤に居宅を建築することが大切ですが、地盤が崩落や滑動の恐れがあるといわれている「大規模盛土造成地」は、全国に51,306カ所も存在しています。宅建業法に定める「造成宅地防災区域」と併せて、対応が必要です。本節では、この「造成宅地防災区域」と「大規模盛土造成地」について述べます。

よって、地震力及びその盛土の自重による当該盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの」として、「盛土をした土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をしたことにより、当該盛土をした土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入しているもの」または「盛土をする前の地盤面が水平面に対し20度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上であるもの」(宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第35条)のいずれかに該当する区域です。

造成宅地防災区域の 指定状況

令和3年4月1日、国土交通省は、「造成宅地防災区域の指定状況」および「造成宅地防災区域の解除状況」について、指定カ所は全国で165カ所、指定解除カ所は388カ所と公表しています。造成宅地防災区域は、「宅地造成又は特定盛土等に伴う災害で相当数の居住者等に危害を

生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地」であるため、不動産売買の際は、特に注意が必要です。

ポイントは、この造成宅地防災区域は、「宅地造成等工事規制区域外」において指定されることです。

大規模盛土造成地は 全国に51,306カ所！

国土交通省は、大規模盛土造成地の安全性の把握を進める第一段階として、地方公共団体へ令和2年3月までに大規模盛土造成地マップを公表するよう取り組みを進めてきた結果、令和2年3月30日をもってすべての地方公共団体で「大規模盛土造成地の有無の公表」が完了した、としています。

大規模盛土造成地は、すべてが直ちに危険ではありませんが、全国において、51,306カ所(面積約10万ha)存在することが明らかになりました。

大規模盛土造成地とは

盛土による宅地造成地には、「谷埋

め型盛土」や「腹付け型盛土」があり、**谷埋め型盛土造成地**は、「谷や沢を埋め立てていることから、盛土内に水の浸入を受けやすく形状的に盛土側面に谷部の斜面が存在することが多いという特徴」があり、一方、**腹付け型盛土造成地**は、「傾斜地盤上の高さが高いという特徴」があります。「**谷埋め型大規模盛土造成地**」は、「**盛土の面積が3,000㎡以上**」のものをいい（ポイント1-①）、「**腹付け型大規模盛土造成地**」は「**盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5m以上**」のものとしています（ポイント1-②）。これらの造成地は、先に述べた「造成宅地防災区域」の該当基準と同じ側面をもつことから、造成宅地防災区域と大規模盛土造成地とは密接な関係にあります。

「大規模盛土造成地は、主として地震時に宅地造成前の谷底付近や盛土内部を滑り面として、盛土造成地全体、または、大部分が斜面下方向へ移動するという特徴がある」ため、不動産リスク情報として不動産売買の際に重要な情報になります。

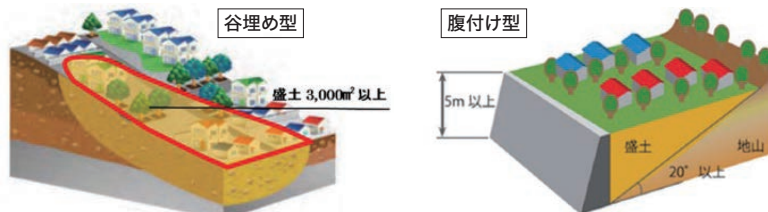
大規模盛土造成地マップで不動産リスク情報をチェック

現在、「現地ではボーリングによる地盤調査等を実施の上、地震時に盛土に滑りが発生する可能性を計算する安定計算に着手した市区町村は、令和8年3月末で、96.3%ですが、**安定**

ポイント1

谷埋め型盛土造成地と腹付け型盛土造成地

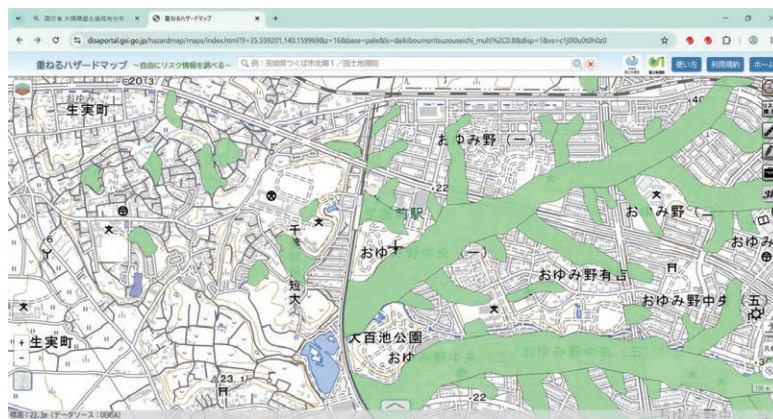
- ① 谷埋め型大規模盛土造成地のイメージ（盛土の面積が3,000㎡以上）
② 腹付け型大規模盛土造成地のイメージ（盛土をする面の地盤面の水平面に対する角度が20度以上、かつ、盛土の高さが5m以上）



出典：国土交通省「大規模盛土造成地の滑動崩落対策について」

ポイント2

国交省Web「全国の大規模盛土造成地の分布」(緑色)から、全国の大規模盛土造成地の地図情報の閲覧が可能です。



※地図情報は参考です。

出典：「重なるハザードマップ」

計算が完了した大規模盛土造成地は、**32.5%**にとどまります。国土交通省は、令和7年3月31日、5万件あるといわれる**大規模盛土造成地マップの公表**は全国の992市区町村で完了した、と公表しました。749市区町村は大規模盛土造成地が存在しない旨を公表しています。造成宅地防災区域とは違い、「大規模盛土造成地の有無」は、宅建業法上の説明義務ではあり

ませんが、消費者にとっては**地震の影響を受けやすい大規模な造成地というリスク情報**であるため、今後、不動産業界においても、これらのリスク情報の提供は、重要事項として求められることになるかもしれません。国土交通省防災課が監修する「全国の大規模盛土造成地の分布」Webから全国市区町村の詳細な地図情報を得ることができます(ポイント2)。

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啓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8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 AXSEL
	札幌市	イーカス 株式会社
	石狩市	株式会社 M・G建築
	札幌市	ENDO不動産事務所
	札幌市	有限会社 恒志堂
	札幌市	Jstyle北海道 株式会社
	札幌市	株式会社 晴天
	札幌市	株式会社 田中商店
	石狩部	株式会社 T&T
	札幌市	株式会社 Platinum Hokkaido
	札幌市	ラッキーライフ札幌 株式会社
	千歳市	合同会社 リコリラ
岩手県	盛岡市	AS/パートナーズ 株式会社
	北上市	有限会社 東新
宮城県	滝沢市	株式会社 1800
	仙台市	山和リンクージ 合同会社
秋田県	仙台市	MIURA 株式会社
	仙台市	ONEUNITY 合同会社
秋田県	由利本荘市	株式会社 ウエスト
福島県	いわき市	新世代不動産 合同会社
茨城県	古河市	株式会社 SPC
	つくば市	つくば相模センター 株式会社
群馬県	古河市	ハンドテラスト 株式会社
	笠間市	株式会社 リベース
埼玉県	桐生市	株式会社 アーリーホーム
	春日部市	KSKB 株式会社
千葉県	観ヶ島市	Sai Real Estate Development Partners
	福川市	株式会社 埼玉新築サポーターセンター
東京都	ふじみ野市	株式会社 G-ground
	新座市	匠建工業 株式会社
東京都	さいたま市	東京旅洋 株式会社
	川越市	フェニックス 株式会社
東京都	さいたま市	株式会社 bond group holdings
	戸田市	株式会社 マルシエンステート
東京都	川口市	株式会社 ルナコーポレーション
	所沢市	合同会社 Y Smile
東京都	鶴川市	合同会社 UNSUNG HEROES
	四街道市	有限会社 シティハウジング
東京都	鎌ヶ谷市	株式会社 スカイベント
	流山市	株式会社 連磨
東京都	習志野市	株式会社 ブラデックホーム
	千葉市	unico 合同会社
東京都	船橋市	株式会社 ルーム
	豊島区	RD Real 株式会社
東京都	大田区	株式会社 アカリエ
	港区	明日 株式会社
東京都	港区	飛鳥リアル 株式会社
	港区	株式会社 アセットマッチング
東京都	台東区	EASTBANK 株式会社
	葛飾区	株式会社 いちまる
東京都	港区	株式会社 インパクト
	台東区	Invincible Holdings 株式会社
東京都	中央区	株式会社 上田アセットパートナーズ
	港区	HO GROUP 株式会社
東京都	中央区	エスジリアル 株式会社
	北区	株式会社 LTF
東京都	千代田区	LVCファンド32号 合同会社
	千代田区	LVCファンド33号 合同会社
東京都	千代田区	LVCファンド34号 合同会社
	千代田区	LVCファンド35号 合同会社
東京都	千代田区	LVCファンド36号 合同会社
	江東区	株式会社 ENSHIN HOME
東京都	北区	株式会社 Oito
	渋谷区	株式会社 OAKhana
東京都	新宿区	OpenProp 株式会社
	渋谷区	合同会社 オノ・アンド・カンパニー
東京都	品川区	株式会社 オモリスホーム
	墨田区	匪豊 株式会社
東京都	西東京市	株式会社 加賀谷企画
	中央区	株式会社 掛定コンサルティング
東京都	渋谷区	株式会社 Capnexis
	葛飾区	Queen Land 株式会社
東京都	中央区	KLAS 株式会社
	新宿区	グリーン・リンク 株式会社
東京都	千代田区	株式会社 グリオス
	杉並区	株式会社 ケイエスエイ
東京都	荒川区	株式会社 K&C
	江東区	昂立情報サービス 株式会社
東京都	港区	株式会社 CoCho
	中央区	Connect 株式会社
東京都	中央区	合同会社 小山不動産
	中央区	コンドミニアム 株式会社
東京都	渋谷区	株式会社 SAMURAI
	江戸川区	株式会社 SunBell JC
東京都	世田谷区	株式会社 サンライズイー
	渋谷区	株式会社 CRE
東京都	品川区	株式会社 シー・コネクト
	新宿区	株式会社 41SER
東京都	中野区	四季スタジオ 株式会社
	新宿区	株式会社 ジャットラ
東京都	新宿区	株式会社 ジョイフルパートナーズ

都道府県	市区町村	商号名称
東京都	杉並区	シンクジャパン 株式会社
	墨田区	株式会社 スターダストリアルエステート
東京都	港区	株式会社 誠心不動産
	中野区	盛和鴻 株式会社
	千代田区	株式会社 Seven Univers
	千代田区	たてり 株式会社
	北区	株式会社 ダブルシステム
	文京区	中天 株式会社
	西東京市	株式会社 中日医養文教交流センター
	西東京市	TMS不動産パートナーズ
	大田区	株式会社 東京底地建物
	新宿区	桃石 株式会社
	渋谷区	トータルランド 株式会社
	八王子市	株式会社 7cee
	港区	NOS Cresco 株式会社
	板橋区	株式会社 NOTAME不動産
	大田区	株式会社 by'z
	足立区	株式会社 ハウスリム
	武蔵野市	株式会社 PASA
	港区	株式会社 PAX
	練馬区	林政明 合同会社
東京都	中央区	ハヤテ103 株式会社
	江戸川区	株式会社 Hanzo
	港区	ヒュアグロース 株式会社
	中央区	ブランド・ビジョン 株式会社
	港区	株式会社 フルハウス
	渋谷区	合同会社 Probitas
	港区	合同会社 Ben Ali
	豊島区	豊碩 株式会社
	渋谷区	マルシシ 有限会社
	品川区	株式会社 丸中木材
	文京区	株式会社 ミラリンク
	世田谷区	株式会社 YOUSCO
	豊島区	裕航 株式会社
	練馬区	ユニコエア 株式会社
	中央区	株式会社 Laugh Relation
	福生市	Re. BLACK不動産 合同会社
	港区	株式会社 Ryeuzu
	台東区	隆生商事 株式会社
	町田市	株式会社 ログカンパニー
	港区	ロビンソンリアルティ 株式会社
東京都	豊島区	YDE Realty 株式会社
	西東京市	渡部不動産 株式会社
	横浜市	株式会社 ウェストリア
	横浜市	EIHO LIFE
	横浜市	株式会社 緑建興
	海老名市	有限会社 櫻田工務店
	横浜市	有限会社 コンフォートライフ
	大和市	株式会社 新地
	川崎市	株式会社 スムサボ
	横浜市	株式会社 Tent makers
	相模原市	株式会社 ハイカル
	藤沢市	有限会社 ビックダム
	横浜市	プレイバックコーポレーション 株式会社
	横浜市	株式会社 River Farm One
	川崎市	株式会社 リンパロパティ
	金沢市	あえの里 株式会社
	福井県	福井市 祥恵 株式会社
	山梨県	富士吉田市 株式会社イトワ不動産
	長野県	松本市 株式会社 ゆずりは不動産
	岐阜県	羽島市 株式会社 ウシロの仲介
東京都	静岡県	磐田市 アルベクス 株式会社
	静岡県	株式会社 ISASIN
	浜松市	いちけん不動産工房
	島田市	有限会社 こころ木造建築研究所
	浜松市	住再産業 株式会社
	伊東市	株式会社 前進MIRAI
	熱海市	ナインリゾーツ 合同会社
	湖西市	株式会社 マルベリー
	名古屋市	株式会社 ARC
	西春日井郡	株式会社 EAST
	名古屋市	株式会社 IroDori
	名古屋市	エイトック 株式会社
	名古屋市	株式会社 オトクル
	名古屋市	株式会社 クラッソーネ
	半田市	株式会社 サカイ商会
	一宮市	株式会社 TCSH
	名古屋市	株式会社 ニチコン
	名古屋市	ネートルプロジェクト 株式会社
	弥富市	有限会社 服部工務店
	名古屋市	株式会社 リシーク
東京都	三重県	伊賀市 株式会社 西建
	京都市	株式会社 AST
	京田辺市	家めぐり不動産 株式会社
	京都市	株式会社 伊平
	長岡京市	クラシノート 株式会社
	八幡市	ツツキ八幡都市開発 株式会社
	京都市	株式会社 ハウスデザイン
	大阪市	ICGジャパン 株式会社
	東大阪市	株式会社 アイシティー
	阪南市	アップライト 合同会社
大阪府	大阪市	株式会社 大和アルミトローヨー住器
	長崎県	西彼杵郡 大樹不動産
	熊本市	菊池郡 日台生活館
	熊本県	熊本市 WADONA企画 合同会社
	大分県	大分市 株式会社スケッチ
	鹿児島県	大島郡 玉利不動産
	沖縄県	宮古島市 vintg quatre 株式会社
	那覇市	株式会社 江田ハウス
	国頭郡	33HOUSE 合同会社
	那覇市	合同会社 たんふふ
	浦添市	YLIFE不動産 株式会社

都道府県	市区町村	商号名称	
大阪府	大阪市	雅馨不動産 株式会社	
	大阪市	井澤不動産パートナーズ	
	豊中市	株式会社 エムトラストコーポレーション	
	大阪市	株式会社 エルライングループ	
	豊中市	株式会社 大阪インテリア	
	八尾市	株式会社 小川住建	
	大阪市	オフィスエム・エージェンシー 株式会社	
	吹田市	有限会社 紙谷不動産	
	大阪市	キャピタル・ゲイツ 株式会社	
	泉大津市	株式会社 車谷	
	大阪市	株式会社 クローバー・テクノロジーズ	
	大阪市	株式会社 CONNEXT	
	大阪市	株式会社 CONNECT	
	大阪市	株式会社 小松物産	
	枚方市	株式会社 サムスアップ不動産	
	大阪市	株式会社 S' allier	
	大阪市	株式会社 SeaStone	
	大阪市	株式会社 JoBins	
	堺市	株式会社 DAIZOエステート	
	堺市	株式会社 谷文建設	
	大阪市	株式会社 トロリン	
	大阪市	TOBU 株式会社	
	東大阪市	中乃屋 株式会社	
	大阪市	納得不動産 株式会社	
	大阪市	株式会社 ナンデモ	
	枚方市	株式会社 ハウス51	
	堺市	HousePride 株式会社	
	大阪市	柏・紅丸 株式会社	
	大阪市	株式会社 Hajime Real Estate	
	大阪市	株式会社 FOUR COLORS	
	大阪市	株式会社 プリジASET	
	大阪市	合同会社 MAHORO	
	大阪市	株式会社 MARUTAKE	
	豊後川市	株式会社 ミヤテック	
	大阪市	銘安 合同会社	
	大阪市	明誠不動産 株式会社	
	八尾市	株式会社 有達	
	交野市	株式会社 吉信工務店	
	大阪市	株式会社 RISE	
	大阪市	株式会社 ライラック	
	豊中市	ランド・ドア 株式会社	
	大阪市	株式会社 RICH LIFE	
	大阪市	株式会社 リョウキ	
	大阪市	株式会社 リンネクト	
	大阪市	株式会社 ROOMA不動産	
	大阪市	株式会社 ROYAL	
	兵庫県	姫路市	株式会社 KAIテック
		淡路市	株式会社 Cavalleria
		神戸市	BUDDY 株式会社
		神戸市	株式会社 ファーストラスト
尼崎市		株式会社 フェリスミライ	
神戸市	株式会社 プライムhome		
姫路市	株式会社 MIDAS		
奈良県	北葛城郡 株式会社 S2		
和歌山県	和歌山市 つばめ不動産		
鳥取県	西伯郡 有限会社尚建工務店		
島根県	松江市 BreakBeats 株式会社		
岡山県	岡山市 株式会社 ハレノワ不動産		
	倉敷市 株式会社 山一		
広島県	広島市 株式会社 I LOVE		
	呉市 愛家不動産		
	呉市 京橋不動産		
	広島市 所縁		
山口県	下関市 株式会社 キョーリツ		
徳島県	板野郡 アルスホーム		
	板野郡 藍ランド不動産		
	徳島市 株式会社オーバーテイク		
香川県	善通寺市 株式会社アセットランド		
愛媛県	今治市 越智誠建築設計事務所		
福岡県	四国中央市 株式会社 木代CRAFT		
	福岡市 株式会社 エネフォワード		
	宗像市 株式会社 木村不動産		
	福岡市 株式会社 さくら教育サービス		
	福岡市 株式会社 誠光不動産		
	福岡市 株式会社 ダイアモンドパーク		
	大野城市 株式会社 T&K		
	直方市 Hana		
福岡市	ユナイテッド・デベロップメント 合同会社		
福岡市	合同会社 Leo		
佐賀県	佐賀市 有限会社 大和アルミトロー住器		
長崎県	長崎市 FHS長崎 株式会社		
	西彼杵郡 大樹不動産		
熊本県	菊池郡 日台生活館		
	熊本市 WADONA企画 合同会社		
大分県	大分市 株式会社スケッチ		
鹿児島県	大島郡 玉利不動産		
沖縄県	宮古島市 vintg quatre 株式会社		
	那覇市 株式会社 江田ハウス		
	那覇市 33HOUSE 合同会社		
	那覇市 合同会社 たんふふ		
	浦添市 YI LIFE不動産 株式会社		

7月末正会員：38,487 従たる事務所：4,404

i 協会からのお知らせ

令和8年国土交通大臣表彰で4名が受賞

令和8年の建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰が7月10日(金)に行われ、計228名・2団体が受賞しました。全日本不動産協会からは、多年にわたる宅地建物取引業への業務精励と関係団体の役員として業界の発展に寄与したことにより、竹内秀樹専務理事、横山鷹史常務理事、高橋克彦青森県本部長、河本光男埼玉県本部理事が受賞されました。

受賞された4名のうち3名の理事は、国土交通省にて行われた表彰式に出席し、表彰を受けました。



左から／横山鷹史氏、竹内秀樹氏、高橋克彦氏

2027年度

明海大学不動産学部総合型選抜(企業推薦)入試のご案内

明海大学不動産学部は、公益社団法人全日本不動産協会との協定に基づいて、団体会員の子弟および関係先の子弟等を毎年受け入れています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、明海大学不動産学部の企業推薦入学試験制度の活用をご検討ください。

出願要領

【出願条件】

出願資格のいずれかに該当し、かつ、出願条件(ア)および(イ)を満たす者

(ア) 明海大学不動産学部不動産学科での勉学を強く希望し、第一志望として入学を志し、合格後の入学を確約できる者

(イ) 公益社団法人全日本不動産協会に所属する企業に勤務している者、または明海大学卒業後に会員企業等へ就職を希望する者

【選考方法】

小論文、面接、提出書類等の評価を総合的に判定し、可否を決定します。また、調査書(成績証明書等)は学科への適性、主体的に学ぶ姿勢という観点から、面接および可否判定の参考とします。

【入学試験日程等】

日程	願書受付期間	試験日・試験会場	合格発表日時	入学手続期限
A日程 (2026年)	11月1日(日)～ 11月11日(水) 郵送必着	11月22日(日) 明海大学 浦安キャンパス	12月1日(火) 13:00	12月18日(金)
B日程 (2027年)	2月22日(月)～ 3月3日(水) 郵送必着	3月13日(土) 明海大学 浦安キャンパス	3月16日(火) 13:00	3月23日(火)

入試要項のお取り寄せ・
お問い合わせ先

(公社)全日本不動産協会 総本部事務局

03-3263-7030

明海大学浦安キャンパス 入試事務局

047-355-5116



第62回

全国不動産会議 福井県大会

令和8年11月12日(木)

大会・交流会 / フェニックス・プラザ

基調講演

講 師 福井県立恐竜博物館館長
谷川 由美子 氏

プログラム

12:20 受付開始

13:30 開会式・基調講演・
パネルディスカッション・閉会式

18:00 交流会

福井発、観光×都市の可能性
北陸新幹線がつなぐ、
魅力ある食と恐竜のまちづくり

【大会】主催／公益社団法人 全日本不動産協会 協賛／公益社団法人 不動産保証協会、一般社団法人 全国不動産協会 後援／国土交通省・福井県・福井市
【交流会】主催／一般社団法人 全国不動産協会 協賛／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

2026年4月1日より 全国不動産協会とSBIアルヒグループが提携開始!

会員の売買案件のローン組成をサポートすべく、SBIアルヒグループと提携を開始しました。
「金利ある世界」となった今、お客さまの住宅ローン選びに固定金利という選択肢を提示することは、ますます重要性を増しています。このたび【フラット35】の取扱件数が16年連続No.1※の金融機関であるSBIアルヒに、会員専用のお問い合わせ窓口を開設しましたので、ぜひお気軽にご相談ください。

※ 2010年度～2025年度統計、取り扱い全金融機関のうち借り換え含む【フラット35】実行件数(2026年3月末現在、SBIアルヒ調べ)



会員の立場に立って動ける金融のプロとして、
各種住宅ローン商品であらゆるニーズに対応可能!

SBIアルヒグループによる、会員専用のお問い合わせ窓口
「全日ローンコンシェルジュ」をぜひご利用ください。

☎ 0120-590-089

受付時間: 平日10:00～17:00(土日祝日休み)

✉ zennichi@sbiaruhi.co.jp

ご相談をお待ちしております。

(2026.06.29現在)【ARUHI26-M-0629-2】

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、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/>

AJ
STYLE
All Japan Real Estate Association.

月刊不動産 2026年9月号
令和8年9月15日発行

計画の前に知っておくと役立ちます!!

「既存住宅基礎知識」2026改訂版

昨年刊行して以来、大変ご好評をいただいている住宅購入予定者向けの小冊子「既存住宅基礎知識」が、この度2026年版に改訂されて新しくなりました! 既存住宅を安心して取得し、長く快適に住み続けるための大切なヒントが集約された一冊です。

2026年の税制改正では、既存住宅向けの住宅ローン減税が大幅に拡充され、また、3月には住まいの将来ビジョンである「住生活基本計画」が改正されるなど、既存住宅の流通やリフォームの推進を加速する取組が進められる中、お客さまにインスペクションや既存住宅売買瑕疵保険をご案内する機会も増えているのではないのでしょうか。

本冊子には、そうした瑕疵保険の活用からトラブルへの備え、リフォーム時の注意点、最新の減税・補助金情報までが分かりやすく掲載され、既存住宅を安心して取得するための制度をお客さまへスムーズに説明する際の手引きとしても最適です。日々の営業活動の心強い味方としてぜひご活用ください! ウェブサイトからPDF版をご覧ください。

詳細 <https://www.chord.or.jp/existinghome/>



国土交通大臣指定 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援



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・税制・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・活用
行政機関からの告知や通知をお知らせ。また各種セミナーやシンポジウム、イベント等のご紹介もしております。



法令改正情報
順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も関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! ▶

