

# REAL PARTNER

## JULY

2025年7月号〔隔月発行〕

令和7年7月10日発行 通巻第526号  
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。

特集

## 全国一体の空き家相談体制がスタート

「住」のトレンドウォッチング

- ①「宅地造成及び特定盛土等規制法」について
- ② 不動産業界における「カスハラ」の実情

紙上研修

紛争予防のための売買契約の特約例の紹介

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



特集

# 全国一体の 空き家相談体制が スタート

写真：PIXTA

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会は2025年4月から新たな空き家相談体制・研修システムをスタートしました。47都道府県の宅建協会が一次窓口となり、空き家に特化した研修を修了した会員事業者を空き家所有者に紹介することで、地域の空き家問題の解決を目指す取り組みです。

株式会社不動産流通研究所 記者 中川晋一

REAL  
PARTNER

July 2025

## 特集 全国一体の空き家相談体制がスタート ... 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第51回

施行日から2年を経過した

「宅地造成及び特定盛土等規制法」について ..... 5

不動産業界における「カスハラ」の実情 ..... 8

今月のインフォメーション.....9

地域を笑顔でサポート

行政と地域の関係者と共に挑む「まちそだて」 ..... 10

全宅連・全宅保証 定時総会開催 ..... 12

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第35回

2025年3月の新設住宅着工戸数が急増した理由と

今後への影響は? ..... 14

紙上研修 連載 第220回

紛争予防のための売買契約の特約例の紹介 ..... 16

ハトマーク支援機構からのお知らせ

Hatomark Fellow 2025年7月号 ..... 20

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2025年7月10日発行 通巻第526号

発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

発行人／坂本 久 編集人／角 幸彦

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

URL <https://www.zentakku.or.jp/>

TEL. 03-5821-8111

FAX. 03-5821-8101

表紙の写真：東京・お台場の花火大会

CONTENTS

## 地域の空き家解消に向け 知識を持つ宅建事業者が対応

空き家は年々増加傾向にあり、総務省が発表した2023年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約900万戸に達し、住宅総数に占める空き家率は13.8%と過去最高を記録しました。少子高齢化・人口減少の進展によって今後はより深刻さを増していくであろうと予測されています。

これまで全宅連では、各都道府県協会が地方自治体との空き家バンク協定に基づいてそれぞれ対策を講じてきています。一部の宅建協会では、空き家コンサルティングに関する独自資格の設置や研修の充実を通じて会員事業者のスキルアップと空き家問題の解消を図っていますが、地域によって会員数や市場環境などが異なるため、協会ごとのスタンスには温度差があったのが実情でした。

特に、地方圏に所在する空き家は売却しようにも低価格の物件が多く、仲介事業者が得られる報酬額は必然的に低くなってしまいます。そのため空き家の取り扱いに消極的になってしまう事業者が多く、実務を通じて「空き家を取り扱うための知識・スキル」を身につけている事業者は決して多くないと考えられます。

そうしたなか、国土交通省が2024年6月に「不動産業による空き家対策推進プログラム」を公表しました。低廉な空き家等の媒介に係る報酬規程の見直しや、コンサルティング業務に関する報酬を媒介報酬とは別に得られることの明確化などを盛り込み、中小不動産事業者が低廉な空き家等を取り扱いやすくする環

境を整えました。

それを受け、全宅連においても全国共通の空き家相談体制を整備し、全国の会員事業者の知識・スキルの向上を図ることで、地域の空き家課題解決に寄与することを決めました。

2024年8月には、全宅連不動産総合研究所内に「空き家対策推進プロジェクトチーム」（座長：泉 藤博全宅連副会長）を設置。2025年3月までに4回の会合を開き、①全国一体の空き家相談体制の整備、②空き家相談研修システムの構築、の2点について検討を重ね、同年4月8日に研修システムを稼働しました。

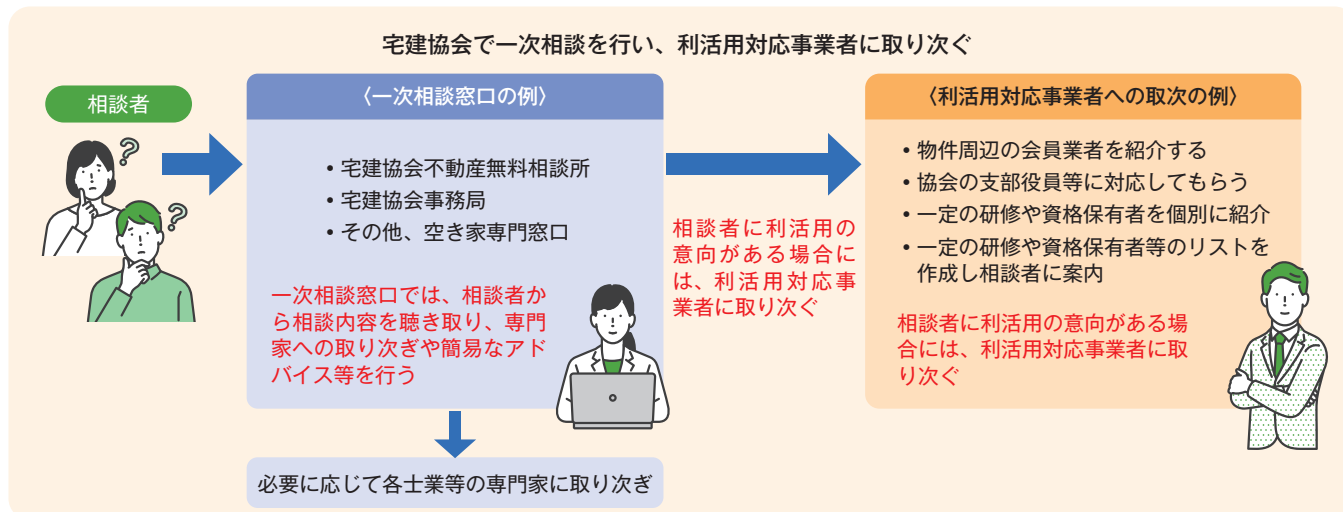
## 都道府県協会等が一次相談窓口に。 相談者に会員事業者を紹介

新たな空き家相談体制では、各宅建協会およびその支部で実施する無料相談会や常設の相談窓口等を一次窓口として活用することになりました。全国の宅建協会の相談窓口については全宅連ホームページでも紹介しています。

広く相談を受け付けるなかで、空き家所有者からその売却・利活用の相談を受けた場合に、各相談窓口から相談者に対して、物件周辺の会員事業者を紹介したり、空き家を取り扱う知識・スキルを持つ会員のリストを提供したりするのが骨格です。相談内容が取引以外に関する場合については、必要に応じて司法書士や税理士、解体・清掃サービスの事業者といった地域の専門家を紹介することになります。

会員数や地域事情を考慮し、個別の事業者を直接紹

図表 空き家相談体制のイメージ例



介するか、リストを渡すかといった対応は、その協会の判断としています。

また、相談者の所有する空き家が他の都道府県に所在するケースも想定されます。そうした場合、現在は都道府県協会が物件所在地の宅建協会に紹介してもらうなど個別に対応していますが、今後こういった遠隔地相談について何らかのルールを検討する余地があります。

## 空き家に特化した研修により コンサルティング能力を向上

空き家は地域性・立地・劣化状況・所有者の取得経緯や意向など、個別性が非常に強いため、空き家を取り扱う会員事業者には、安全で確実な取引をサポートするための知識習得やコンサルティング能力の向上が不可欠となります。全宅連では、Eラーニングの研修動画とテキストを作成し、「ハトサポ」上で



Eラーニングの研修動画より

介など約4時間の講義を行うものです。研修終了後には確認テストが行われ、全問正解すると修了証が発行されます。修了証を取得した会員事業者を各宅建協会が「利活用対応事業者」として登録し、この登録情報をもとに都道府県協会が空き家相談への対応を依頼したり、そのリストを所有者に提示したりすることになります（都道府県協会によってスキームは異なります）。

この研修動画の受講者は、今年7月1日時点でオンライン・座学合わせて全国で約800人が修了しており、今後も受講者数は増加していくと予想されます。なお、前述したように空き家コンサルティングに関する独自資格を設けている協会では同研修の受講は必須とせず、その資格の保有者を相談者への紹介対象とするなど、柔軟な運用となっています。

## 空き家所有者の課題解消へ。 成約事例の積み重ねがカギに

こうした相談体制・研修システムの整備によって、全国の空き家所有者は地元の宅建協会に相談すれば、一定のスキルを持つ宅建事業者から空き家の売却や利活用に関する提案を受けられるようになりました。宅建事業者にとっても、これまでなかなかビジネス化しづらかった空き家の流通・利活用への参入という新たなビジネス機会の創出が期待できます。

全宅連では、空き家問題の解決をさらに加速するには事例の蓄積が重要だという考えから、各宅建協会から相談内容等について報告してもらうとともに、空き家利活用に資する先進的な取り組みの成功事例を積極的に収集し会員への情報提供を進めていくことになると考えられます。

今回の体制整備は、空き家の早期利活用を促すことで、放置された空き家が増えることを防ぎ、空き家を相続して対処に困っている人を減らすのが目的です。この取り組みが浸透し、「空き家に困ったら不動産会社に相談」という文化が醸成されれば、空き家問題の解決に向けた担い手として宅建協会会員事業者の存在感がますます高まっていくことでしょう。



『宅建業者のための空き家相談対応の手引き』

受講やテキストのダウンロードをできるようにして、全国レベルで会員事業者の空き家コンサルティングスキルの向上を支援しています。

研修動画は、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会理事の米田淳氏を講師として、166ページにわたるテキストを使って空き家を取り巻く市場環境や法整備から実際のコンサルティング事例の紹

### 都道府県宅建協会空き家相談一覧ページ

[https://www.zentaku.or.jp/about/akiya\\_consultation/](https://www.zentaku.or.jp/about/akiya_consultation/)

全宅連ホームページでは、各都道府県宅建協会が設置している空き家相談窓口を一覧で紹介しています。



### 『宅建業者のための空き家相談対応の手引き』（不動産実務セミナー2025）

<https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/>

一部の宅建協会が実施する空き家相談研修では、こちらの動画およびテキストとは異なる内容の場合がございます。また、受講の要件を定めている場合がございますので、詳細は所属の宅建協会へお問い合わせください。



# 施行日から2年を経過した 「宅地造成及び特定盛土等規制法」について

2023年5月に施行された「宅地造成及び特定盛土等規制法」は、2年間の経過措置を終え、一部の地域を除き全国で本格運用が開始されました。危険な盛土等を全国一律で規制する本法は、もはや一部地域の課題ではありません。すべての不動産取引において、適切な調査と重要事項説明が不可欠です。本稿では、会員の皆様が実務で押さえるべきポイントを解説します。

吉野 荘平（株式会社ときそう 代表取締役）

## 1. なぜ今、盛土規制法なのか？

—— 他人事ではない全国一律の規制へ ——

2021年7月に静岡県熱海市で発生した大規模な土石流災害は、危険な盛土等が引き起こす甚大な被害を浮き彫りにしました。この災害を契機に、従来の「宅地造成等規制法」（以下、旧法）が抜本的に見直され、新たに「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下、盛土規制法）が制定されました。

旧法では、指定された「宅地造成工事規制区域」が全国の国土の約10%にとどまり、規制のないエリアが多く存在するなど、安全上の課題を抱えていました。そこで盛土規制法では、これらの課題を克服するため、国の基本方針に基づき、都道府県が全国の土地を隙間なく規制区域に指定しました。具体的には、市街地や集落とその周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼすおそれが特に大きい区域を「宅地造成等工事規制区域」（盛土規制法10条）に、それ以外の区域を原則として「特定盛土等規制区域」（同法26条）として指定することになりました。これにより、日本全国の土地が、原則としていずれかの規制区域に含まれることになりました。

これまで規制のなかった地域も例外なく、新たな規制が適用されます。不動産取引の現場においては、対象物件が「どちらの」規制区域に該当するのかを調査し、買主へ正確に説明することが、これまで以上に重要になったといえます。

## 2. ここが変わった！ 盛土規制法の重要ポイント

盛土規制法は、旧法から規制対象の考え

方が大きく変わりました。実務に関する主な変更点を図表1に整理しました。

盛土規制法は旧法と比べて行為制限の対象が拡大されただけでなく、申請手続きの追加や許可後の検査・報告制度まで新設された点にも注意してください。つまり、宅地分譲など開発を業とする不動産会社の方は、旧法と比べて工期や費用負担が増える点に気をつける必要があります。仲介も同様に、もし買主が宅地造成や盛土等を予定している場合は、旧法より負担が増える点を告げてあげましょう。

この表にあげた以外に最も重要な変更点は、規制区域が全国を隙間なくカバーしたことです。「自分のエリアは関係ない」という考えはもはや通用しません。すべての取引物件において、盛土規制法に基づく区域の確認と相手方への説明が必須業務となりました。

## 3. 【実務のポイント①】 規制区域の確認

取引対象物件が「宅地造成等工事規制区域」と

図表1 旧法と盛土規制法の比較

|          | 旧法<br>(宅地造成等規制法)                           | 盛土規制法<br>(宅地造成及び特定盛土等規制法)                                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. 行為制限  | 宅地造成のみ<br>(宅地造成以外の盛土・切土、一時的に土石を堆積する行為は対象外) | 宅地造成のほか、宅地造成以外の盛土・切土、一時的に土石を堆積する行為も規制の対象                                                                                             |
| B. 申請手続き | 〈申請前に手続きなし〉<br><br>〈許可基準〉<br>安全基準への適合のみ    | 〈許可申請前の手続き〉<br>土地所有者等全員の合意（許可要件）<br>周辺住民への事前周知（説明会等）<br><br>〈許可基準〉<br>安全基準のほか、以下が追加<br>資力・信用力、施工者の能力<br>所有者等全員の同意<br>(知事等は工事所在地等を公表) |
| C. 報告・検査 | 完了検査のみ                                     | 定期報告（一定規模以上の工事の場合）<br>中間検査（一定規模以上の工事の場合）<br>完了検査                                                                                     |

「特定盛土等規制区域」のどちらに該当するのかを特定することは、必須の初動調査となります。調査漏れや誤認は、深刻なトラブルに発展しかねませんので、調査は確実に行いましょう。

各都道府県や市区町村は、盛土規制法に基づく規制区域図（マップ）をウェブサイトで公表しており、全国ほぼ一律にどちらかの規制区域に指定されているため、自治体のウェブサイトで盛土規制法の「規制区域図」を確認する方法も考えられますが、不明な点は必ず行政の担当窓口にお問い合わせください。特に、区域の境界線上にあるなど、ウェブサイトだけでは判断に迷う場合もあり、そのようなときは必ず都道府県や市区町村の担当部署に直接問い合わせることが必要です。電話だけでなく、物件の地図を持参して窓口で直接確認することが、最も確実な方法です。

また、盛土規制法に限った話ではありませんが、法令制限は必ず指定権者・許認可権者の担当部署で確認することが大切です。盛土規制法は都道府県のほか指定都市と中核市が許認可権者です。また、権

限が委譲されている市や区もありますので、事前に電話等で問い合わせておくといよいでしょう。

## 重要

### 4. 【実務のポイント②】

#### 重要事項説明書の記載方法と注意点

規制区域を確認したら、当然のことながら宅地建物取引業法第35条に基づき重要事項として買主に説明する必要があります。原則として全国の土地はいずれかの区域に指定されているため、重要事項説明においては「どちらの区域に該当するか」を明記することが基本です。

盛土規制法への移行後、重要事項説明書での記載漏れが多数見受けられます。その原因として、本規制が重要事項説明書の法令制限一覧表の中に埋もれてしまい、見落とされがちであることがあげられます。繰り返しになりますが、宅地建物として取引する物件は原則として必ずどちらかの区域に指定されていますので、記載漏れのないよう気をつけましょう（図表2）。

図表2 重説のチェック漏れに注意！

|     |                          |                                 |                          |                                 |                          |                                  |                                     |                                 |
|-----|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 法令名 | <input type="checkbox"/> | 古都保存法                           | <input type="checkbox"/> | 都市緑地法                           | <input type="checkbox"/> | 生産緑地法                            | <input type="checkbox"/>            | 特定空港周辺特別措置法                     |
|     | <input type="checkbox"/> | 景観法                             | <input type="checkbox"/> | 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | <input type="checkbox"/> | 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | <input type="checkbox"/>            | 被災市街地復興特別措置法                    |
|     | <input type="checkbox"/> | 新住宅市街地開発法                       | <input type="checkbox"/> | 新都市基盤整備法                        | <input type="checkbox"/> | 旧市街地改造法                          | <input type="checkbox"/>            | 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律     |
|     | <input type="checkbox"/> | 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | <input type="checkbox"/> | 流通業務市街地整備法                      | <input type="checkbox"/> | 都市再開発法                           | <input type="checkbox"/>            | 沿道整備法                           |
|     | <input type="checkbox"/> | 集落地域整備法                         | <input type="checkbox"/> | 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律       | <input type="checkbox"/> | 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律         | <input type="checkbox"/>            | 港湾法                             |
|     | <input type="checkbox"/> | 住宅地区改良法                         | <input type="checkbox"/> | 公有地拡大推進法                        | <input type="checkbox"/> | 農地法                              | <input checked="" type="checkbox"/> | 宅地造成及び特定盛土等規制法                  |
|     | <input type="checkbox"/> | マンション建替え円滑化法                    | <input type="checkbox"/> | 長期優良住宅の普及の促進に関する法律              | <input type="checkbox"/> | 都市公園法                            | <input type="checkbox"/>            | 自然公園法                           |
|     | <input type="checkbox"/> | 首都圏近郊緑地保全法                      | <input type="checkbox"/> | 近畿圏の保全区域の整備に関する法律               | <input type="checkbox"/> | 都市の低炭素化の促進に関する法律                 | <input type="checkbox"/>            | 地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律 |
|     | <input type="checkbox"/> | 水防法                             | <input type="checkbox"/> | 下水道法                            | <input type="checkbox"/> | 河川法                              | <input type="checkbox"/>            | 特定都市河川浸水被害対策法                   |
|     | <input type="checkbox"/> | 海岸法                             | <input type="checkbox"/> | 津波防災地域づくりに関する法律                 | <input type="checkbox"/> | 砂防法                              | <input type="checkbox"/>            | 地すべり等防止法                        |
|     | <input type="checkbox"/> | 急傾斜地法                           | <input type="checkbox"/> | 森林法                             | <input type="checkbox"/> | 森林経営管理法                          | <input type="checkbox"/>            | 道路法                             |
|     | <input type="checkbox"/> | 踏切道改良促進法                        | <input type="checkbox"/> | 全国新幹線鉄道整備法                      | <input type="checkbox"/> | 土地収用法                            | <input type="checkbox"/>            | 文化財保護法                          |
|     | <input type="checkbox"/> | 航空法                             | <input type="checkbox"/> | 国土利用計画法                         | <input type="checkbox"/> | 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律        | <input type="checkbox"/>            | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律                |
|     | <input type="checkbox"/> | 土壤汚染対策法                         | <input type="checkbox"/> | 都市再生特別措置法                       | <input type="checkbox"/> | 地域再生法                            | <input type="checkbox"/>            | 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律       |
|     | <input type="checkbox"/> | 災害対策基本法                         | <input type="checkbox"/> | 東日本大震災復興特別区域法                   | <input type="checkbox"/> | 大規模災害からの復興に関する法律                 | <input type="checkbox"/>            | 重要土地等調査法                        |

必ずチェックし、規制内容を説明

（出典）公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会策定「重要事項説明書（'25.04）」より

また重要事項説明書には、盛土規制法45条1項の「造成宅地防災区域」の欄もあります。これまで解説した規制区域は、宅地建物取引業法施行令3条1項27号に基づく説明事項で、造成宅地防災区域内外の説明は、宅地建物取引業法施行規則16条の4の3に基づく説明事項です。このように根拠条文が異なっているため、全宅連の重要事項説明書では別の項目欄を設けています（図表3）。

図表3 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| 宅地造成及び<br>特定盛土等規制法 | 造成宅地防災区域 □外・□内→説明 |
|--------------------|-------------------|

盛土規制法10条の宅地造成等工事規制区域内と同法26条の特定盛土等規制区域については図表2、同法45条1項の「造成宅地防災区域」内にあるときは、図表3の欄で説明しますので、間違えないよう気をつけてください。

## 5. 届出・許可が必要となる工事とは？

重要事項説明では、単に「宅地造成等工事規制区

域です」、または「特定盛土等規制区域です」と告げるだけでは不十分です。買主から「具体的にどんな工事に許可や届出が必要なのか」と質問されるケースも想定されます。図表4に規制区域における行為制限と手続きをまとめていますので、許可や届出対象となる工事を把握しておきましょう。

図表4はあくまで法の定める基準であり、都道府県等の条例によって、より厳しい基準が上乘せされている場合があります。必ず取引物件の所在する自治体の基準を確認するようにしてください。

## 6. 基礎調査について

盛土規制法の規制区域は今回で完結したわけではありません。おおむね5年に1度基礎調査が行われます（盛土規制法4条）。特定盛土等規制区域に指定されていたエリアが、宅地分譲などにより人口が増加したり、都市計画が変更されたりして、宅地造成等工事規制区域に変更されることも考えられます。基礎調査の結果は必ず公表されますので、不動産取引をする際は、定期的に確認しておきましょう。

図表4 規制区域における行為制限と手続き（赤枠は条例を確認）

| 区域          | 行為                    | 届出                                                                                                                       | 許可                                                                                                                         | 中間検査                                                                                                                       | 定期報告                                      | 完了検査    |
|-------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------|
| 宅地造成等工事規制区域 | 土地の区画形質の変更<br>(盛土・切土) | —                                                                                                                        | ①盛土で高さ1m超の崖<br>②切土で高さ2m超の崖<br>③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖<br>(①、②を除く)<br>④盛土で高さ2m超<br>(①、③を除く)<br>⑤盛土または切土の面積500㎡超<br>(①～④を除く)   | ①盛土で高さ2m超の崖<br>②切土で高さ5m超の崖<br>③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖<br>(①、②を除く)<br>④盛土で高さ5m超<br>(①、③を除く)<br>⑤盛土または切土の面積3,000㎡超<br>(①～④を除く) | 同左                                        | 許可対象すべて |
|             | 土石の堆積<br>一時的な         | —                                                                                                                        | ①堆積の高さ2m超<br>かつ面積300㎡超<br>②堆積の面積500㎡超                                                                                      | —                                                                                                                          | ①堆積の高さ5m超<br>かつ面積1,500㎡超<br>②堆積の面積3,000㎡超 | 許可対象すべて |
| 特定盛土等規制区域   | 土地の区画形質の変更<br>(盛土・切土) | ①盛土で高さ1m超の崖<br>②切土で高さ2m超の崖<br>③盛土と切土を同時に行って、高さ2m超の崖<br>(①、②を除く)<br>④盛土で高さ2m超<br>(①、③を除く)<br>⑤盛土または切土の面積500㎡超<br>(①～④を除く) | ①盛土で高さ2m超の崖<br>②切土で高さ5m超の崖<br>③盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖<br>(①、②を除く)<br>④盛土で高さ5m超<br>(①、③を除く)<br>⑤盛土または切土の面積3,000㎡超<br>(①～④を除く) | 許可対象すべて                                                                                                                    | 許可対象すべて                                   | 許可対象すべて |
|             | のな一<br>堆土時<br>積石的     | ①堆積の高さ2m超<br>かつ面積300㎡超<br>②堆積の面積500㎡超                                                                                    | ①堆積の高さ5m超<br>かつ面積1,500㎡超<br>②堆積の面積3,000㎡超                                                                                  | —                                                                                                                          | 許可対象すべて                                   | 許可対象すべて |

（出典）国土交通省説明資料より

## 不動産業界における「カスハラ」の実情

顧客から暴言を受けたり、不当な要求を求められたりする「カスタマーハラスメント」。不動産業界の現場では、どのような状況になっているのだろうか。

文・編集部

### 不動産会社におけるカスハラの実例とは？

ハラスメントにもさまざまな種類があるが、近年注目されているのがカスタマーハラスメントだ。特に日本では、「お客様は神様」という風潮が根強いこともあり、ともすればカスハラが起りやすい土壌がある。たとえば身近なコンビニエンスストアなどでも、店員に対して横柄な態度を見せる客が後を絶たない。

2022年に、厚生労働省は「カスタマーハラスメント対策企業マニュアル」を作成し、リーフレットなどで周知に努めている。また、不動産会社でも、「カスタマーハラスメントに対する方針」を策定している例もある。たとえば野村不動産では、カスハラに該当すると思われる行為を、次のように定義している。

- 身体的、精神的な攻撃（暴行、傷害、脅迫、中傷、名誉棄損、侮辱、暴言）や威圧的な言動
- 継続的な言動、執拗な言動、過度な謝罪要求
- 拘束的な行動（不退去、居座り、監禁）
- 差別的な言動、性的な言動
- 当社グループで働く役職員等個人への攻撃や要求
- 当社グループで働く役職員等の個人情報のSNS/インターネット等への投稿（写真、音声、映像の公開）
- 不合理または過剰なサービスの提供の要求
- 正当な理由のない商品交換、金銭補償の要求、謝罪の要求

### 不動産業務従事者の3人に1人がカスハラを経験

日常の業務において、顧客によるこうした行為に直面したことのある不動産会社の営業スタッフは少なくないのではないだろうか。

不動産取引の場合、取引金額が大きく、契約内容

が複雑であることから、契約内容や費用に関して、顧客と営業スタッフとの間で、誤解による行き違いが発生しやすいともいわれている。なかでも取引金額の大きさは、顧客に「これだけの商売をさせてやるのだから、少しは優遇してほしい」という錯覚を与えがちだ。

「お客様は神様」の考え方から顧客の要求を叶えようとすればするほど、そのしわ寄せは確実に営業スタッフに行くだろうし、そのような状態が続けば、営業現場の士気低下にもつながってしまう。

実際、不動産取引の現場で、どの程度のカスハラがあるのかについて、2024年にLIFULLホームズが、不動産業務従事者370名を対象にした調査を行っている。

それによると直近3年間でカスハラを経験したのは3人に1人と、かなりの高率であることがわかった。サービス業の直近3年間のカスハラ経験率が20.8%（パーソル総合研究所が行った「カスタマーハラスメントに関する定量調査」によるデータ）だったのと比較すると、不動産業は同じサービス業のなかでも相対的に、カスハラに直面する割合が高いことになる。

不動産業務従事者がカスハラを受けやすいシーンは、電話やメールなどによる顔を合わせない「問い合わせ対応時」が圧倒的に高く、カスハラの7割が「無理な要求」だという数字が、同調査で判明している。

また、同調査では、カスハラに対して、「すでに十分な対策が講じられている」と答えた会社は約1割で、3割は対策の検討もされていないことがわかった。また対策が講じられていない場合、4割が自己判断で対応し、4人に1人は我慢すると回答している。自己判断は顧客とのトラブルを一段と悪化させる恐れがあるし、営業スタッフに我慢を強いれば、営業の士気に関わる。それだけに、企業として一刻も早くカスハラ対策に取り組む必要がある。

## 全宅連

### 令和7年版税金本 「あなたの不動産、税金は」

令和7年版「あなたの不動産、税金は」を発売しました。

|         |                                               |
|---------|-----------------------------------------------|
| [体 裁]   | A5判・112ページ                                    |
| [単 価]   | 1冊310円（税込/送料別）<br>※10冊以上注文の場合は1冊255円（税込/送料着払） |
| [申込方法]  | 全宅連ホームページより申込書をダウンロードしてください。                  |
| [お問合せ先] | (株) テクノート TEL：03-3863-5933                    |



## 全宅連

### NAR会長が坂本会長を表敬訪問

NAR（全米リアルター協会）では、国際交流の一環として、令和7年6月25日にKevin Sears 2025年会長（写真左）ははじめ代表団が全宅連会館に来館され、坂本会長を表敬訪問しました。NAR側からは、アメリカの不動産マーケットの現状やNARを取り巻く課題について話がありました。坂本会長からも日本の不動産市場の現状などについて話をされ、有意義な意見交換が行われました。



## 全宅連

### 2026年度 提携大学企業推薦制度のご案内

明海大学不動産学部は、全宅連との協定に基づき、宅建協会会員の子弟および従業者を対象とした推薦入試制度を設けています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、企業推薦入試制度の活用をご検討ください。（提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先：（公社）全宅連 会員支援部 TEL：03-5821-8112（直））



【明海大学不動産学部】試験種別：総合型選抜（企業推薦）

| 入試日程          | (A日程)                            | (B日程)                          | 出願資格等のお問い合わせ                                                                                                                        |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 願書受付期間（全宅連必着） | 2025年11月1日（土）～<br>2025年11月12日（水） | 2026年2月23日（月）～<br>2026年3月3日（火） | 明海大学浦安キャンパス入試事務局<br>〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目<br>TEL. 047-355-5116<br><a href="https://www.meikai.ac.jp/">https://www.meikai.ac.jp/</a> |
| 試験日           | 2025年11月23日（日）                   | 2026年3月14日（土）                  |                                                                                                                                     |
| 合格発表日         | 2025年12月1日（月）                    | 2026年3月17日（火）                  |                                                                                                                                     |
| 試験科目          | 面接・小論文                           | 面接・小論文                         |                                                                                                                                     |

## NEW ハトサポに 登記情報・ブルーマップ取得サービスが加わりました

7月1日より、ハトサポから(株)登記簿図書館および(株)情報通信ネットワークが提供する登記情報・ブルーマップ取得サービス等が利用できるようになりました（有料オプションとなりますが、初期費用・月額基本料金はかかりません）。



詳細（会員限定）

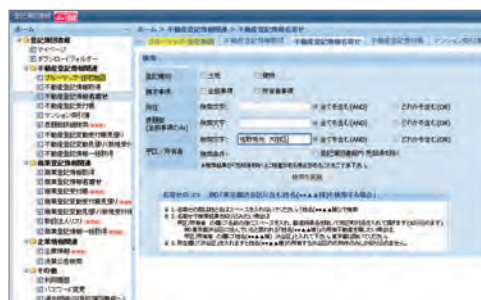
|         |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| サービス内容  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記情報が名前で探せる</li> <li>・法務局より安く登記情報が取得できる</li> <li>・全国のブルーマップ（表札名無し）が無料で利用できる</li> <li>・地番から住居表示の逆引きができる（無料）</li> <li>・航空写真が閲覧できる（無料）</li> <li>・建物の入居者情報を閲覧できる</li> <li>・相続情報が検索できる</li> </ul> |
| 利用方法    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハトサポ内に設置された利用申し込みフォームより利用申し込みいただくと、申込日より利用が可能です。</li> <li>・すでに同社サービスを利用いただいている方も、ハトサポから初回利用時は利用申し込みが必要となります。利用申し込み後、すでにお持ちのアカウントと紐づけがなされ、以後、どちらからも利用可能となります</li> </ul>                       |
| 料金の支払方法 | 口座振替（原則）（初月利用料の請求書と共に口座振替用紙をお送りしますのでお手続きください）                                                                                                                                                                                        |

### お得なキャンペーンのお知らせ

2025年7月1日から9月30日まで、登記簿図書館内データベースの閲覧料金が半額となるキャンペーンを実施します。ぜひご利用ください。詳細はハトサポをご覧ください。



ハトサポTOP画面



「不動産登記情報名寄せ」の画面

# 行政と地域の関係者と共に挑む 「まちそだて」



株式会社 **瑞穂不動産** (福島県須賀川市)

**大木 和彦氏**

福島県須賀川市で不動産業を通じて空き家や遊休不動産の再生に取り組んできた瑞穂不動産。震災復興を経て、行政や地域の関係者を巻き込みながら民間主導のまちづくりを実践し続ける代表の大木和彦氏に、その歩みと具体的な取り組みについて話を聞いた。

## 「一人リノベーションまちづくり」を実践

福島県須賀川市に本社を置く株式会社瑞穂不動産の代表・大木和彦氏は、地元を愛し、地域に根差した不動産業を展開しながら、空き家や遊休不動産の利活用を通じてまちづくりに積極的に取り組んでいます。

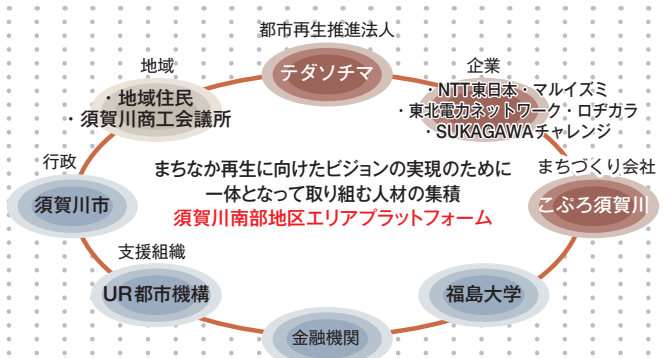
須賀川市のすぐ隣の玉川村で生まれた大木氏は、東京で証券会社に勤務した後、須賀川市で不動産業に就き、28歳のとき瑞穂不動産を創業しました。不動産市場がそれほど大きくない須賀川市で、創業当初から不動産業のさまざまな業務に幅広く取り組んできました。

その中の一つに、「リノベーションまちづくり」があります。これは、競売や廃業した商店、あるいは地主から依頼を受けて購入した物件などをリノベーションし、建物にもう一度新たな役割や機能を持たせて生き返らせる試みです。土地や建物をどのように活用するのが一番有効なのか、という視点で不動産を最適化する事業を展開しているとのこと。

## まちづくりのビジョン策定を主導

そうしたなか、2011年の東日本大震災で須賀川市も大きな被害を受け、行政機関の多くが全壊し、新たな都市計画の必要性が生じました。大木氏は商工会議所のワーキング委員会に参画し、中心市街地活性化のために第三セクター方式のまちづくり会社「こぶろ須

図表1 須賀川南部地区エリアプラットフォームの体制図



図表2 10のまちしるべ





観光物産館「flatto」



シェアスペース「STEPS」



サテライトオフィス「palette」

賀川」が設立されると、その副社長として震災復興に尽力しました。

しかし、ステークホルダーが多い第三セクターでは意思決定が遅いため、よりスピーディーで柔軟な事業展開を目指し、2019年に自社主導で「株式会社テダソチマ」を設立しました。「テダソチマ」という社名は、逆読みで「まちそだて」になり、弘前大学北原啓司特任教授の「まち育て」思想に共感したことから命名したといいます。テダソチマ設立の背景には、「須賀川を次世代にとって“いいまち”として残したい」という大木氏の強い想いがあります。

また、震災から復興していく過程で、民間のスピード感と、行政との連携の重要性を痛感し、2021年には自身が発起人となって「須賀川南部地区エリアプラットフォーム」(図表1)を立ち上げました。ここで地元住民や企業、大学、行政職員など多様なメンバーが意見交換し、まちの歴史や魅力を再発見しつつ課題を抽出して、2022年には10年後の将来像を描いた『みちしるべ』(図表2)を策定し、まちづくりを推進しています。

## 不動産業者ならではのまちづくりの取り組み

テダソチマは、福島県初の都市再生推進法人の指定を須賀川市から受け、以下のような多様な事業を展開しています。

- **観光物産館「flatto」**：空き店舗をリノベーションし、観光物産館を誘致。まちなかの賑わい創出に貢献。
- **シェアスペース「STEPS」**：空き店舗をリノベーションし、リモートワークやテレワーク需要に応えるコワーキングスペースを開設。テダソチマの事務所もここに入居しています。
- **サテライトオフィス「palette」**：旧文具店をリノベーションし、シェアスペース、情報発信拠点として運営。
- **チャレンジショップ「マチソダテベース」**：須賀川

市民交流センターtetteに隣接する空きビルを改修し、起業希望者が安価<sup>どうきゅう</sup>で出店できる場を提供。

- **広場利活用「等躬の庭」**：民間空<sup>どうきゅう</sup>地を広場として整備し、市と管理協定を結び、定期マーケットやイベントの拠点として運営。
- **みんなのイバショソダテプロジェクト**：旧母子生活支援施設を宿泊施設にリノベーションし、起業家や学生の活動拠点として整備中。福島大学の学生もDIYで改修に参加。

これらの事業は、国の補助金やモデル事業にも採択され、市の財政負担を抑えつつ、須賀川市の知名度向上にも寄与しています。

## 中心地活性化の手法を 同業者と共有したい

今後は、組織の強化やデジタルノマド・インバウンドの受け入れ、エリアプラットフォームの広域連携や情報発信の強化を目指しています。また、須賀川市で培ったノウハウを全国に展開し、中心市街地活性化の方法を全国の不動産仲介会社と共有したいとも考えています。

「まちの未来へのビジョンを多くの人と共有し、未来を担う子どもたちに須賀川を“いいまち”としてつないでいきたい」と語る大木氏の取り組みは、地域密着の不動産業者が行政や多様なステークホルダーと連携しながら、新たな地域価値の創出に挑戦する好例だといえそうです。

### 株式会社瑞穂不動産（福島県宅建協会会員）



# 令和7年度定時総会



## 全宅連・全宅保証 定時総会開催

令和7年6月26日



坂本 久 全宅連・全宅保証会長

総会会場の様子

全宅連・全宅保証は6月26日、都内のホテルで令和7年度定時総会を開催しました。

全宅保証総会では、令和6年度事業報告・決算報告、令和7年度事業計画、収支予算が報告された後、定款の一部変更が承認されました。

全宅連総会では、議事に先立ち、令和7年度の表彰状受賞協会・会員が紹介されました（下表参照）。続いて令和6年度事業報告、令和7年度事業計画・収支予算が報告された後、令和6年度決算、定款の一部変更が、いずれも原案どおり承認されました。

### 1. 入会促進策に功績顕著な 都道府県協会表彰

#### (1) 会員数維持率

① 鳥取県 ② 沖縄県 ③ 滋賀県

#### (2) 入会者数比率

① 沖縄県 ② 大阪府 ③ 鳥取県

### 2. 不動産キャリアパーソン関係表彰

#### (1) 受講目標達成都道府県協会

① 鳥取県 ② 石川県 ③ 京都府  
④ 愛知県 ⑤ 大分県

#### (2) 直近過去3年間（年度）で 1社50名以上申込企業

朝日土地建物(株)

(東京都宅建協会 他)  
(株)中央住宅(埼玉県宅建協会 他)



長谷川 義明  
鳥取県宅建協会会長



渡久地 政彦  
沖縄県宅建協会会長



泉 藤博  
滋賀県宅建協会会長



山本 清孝  
大阪府宅建協会会長



長谷川 義明  
鳥取県宅建協会会長



小間井 隆幸  
石川県宅建協会会長



伊藤 良之  
京都府宅建協会会長



伊藤 巨  
愛知県宅建協会会長



宮崎 教生  
大分県宅建協会会長

## 全宅連・全宅保証 合同懇親会を開催



坂本 久  
全宅連・全宅保証会長

総会に引き続き、2団体合同の懇親会が開催され、国会議員、国土交通省、関係団体等、約700名が出席しました。

冒頭、挨拶に立った坂本会長は、物価高や昨今の地価上昇による住宅価格の高騰、住宅ローン金利の上昇等に触

れ、「住宅費の負担が上昇し購入希望者にとってマイホームの実現が遠のく状況にある。住宅投資は内需の柱であることから、今年12月末で適用期限を迎える住宅ローン減税について現行措置の延長はもちろん、経済情勢にあった措置を構築してほしい」と述べました。さらに、全宅連が制度創設に注力した低未利用地の譲渡所得に係る100万円控除について、「年末に適用期限を迎えることから、期限延長を税制改正要望の最重点事項として取り組む」旨を表明しました。

来賓の吉井章国土交通大臣政務官は、「『不動産業による空き家対策推進プログラム』を公表してから、およそ1年が経過した。会員



のネットワークを活かした相談体制の整備に早速取り組んでいただいたことに感謝するとともに、心強く感じている」と謝意を述べられました。

また、来賓としてご出席いただいた小泉進次郎農林水産大臣は、「不動産業を通じて日本経済の活性化に繋げるためにも、今の物価高を乗り越えて経済の好循環を実現していくことが極めて重要。日本を良くしていくために引き続きご指導をお願いしたい」と述べられました。



吉井 章  
国土交通大臣政務官



森山 裕  
自由民主党幹事長



西田 実仁  
公明党幹事長



小泉 進次郎  
農林水産大臣



坂井 学  
国家公安委員長 兼  
内閣府防災担当大臣



宮沢 洋一  
自民党宅地建物等対策  
議員連盟会長

## 令和7年 春の褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県協会の推薦で、4月29日に次の各氏が黄綬褒章の受章の栄に浴されました。伝達式は5月20日に執り行われ、全宅保証推薦の清澤 進氏が住宅・不動産関係の代表として中野国土交通大臣より褒章を授与されました。

### ●黄綬褒章

〔全宅連・全宅保証 推薦〕

神丸 豊 (全宅連理事/大阪)

清澤 進 (全宅保証常務理事/長野)

〔都道府県協会推薦〕

三橋 義人 (神奈川県宅建協会 副会長)

宮内 久滋 (福岡県宅建協会 副会長)

木川田 明弘 (宮城県宅建協会 副会長)

\* 役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同



清澤氏褒章代表受領

# 2025年3月の新設住宅着工戸数が急増した理由と今後への影響は？

不動産エコノミスト  
吉崎 誠二

2025年4月30日に国土交通省が発表した新設住宅着工戸数が、前年同月比で39.1%増と大きな伸びを示しました。この数字の背景にある事情について考えてみましょう。

## 新設住宅着工戸数急増の理由は？

新設住宅着工戸数は2024年5月以降、2025年1月まで、9カ月連続で前年同月比を下回る動きを見せていましたが、2月に2.4%の微増となり、3月は39.1%という大幅増で、2カ月連続の前年同月比プラスとなっています。着工戸数は8万9,432戸ですが、この数字は、3月の着工数としては過去10年で最多となりました。

その内訳は、持ち家が37.4%増の2万2,867戸で3カ月ぶりの増加、貸し家が50.6%増の4万2,525戸で2カ月連続の増加、さらに分譲のうち一戸建て住宅は29カ月ぶりのプラスとなる23.3%増でした。

なぜ急に新設住宅着工が増えたのか、不思議に思う方も多いのではないのでしょうか。

これには、実はカラクリがあります。それは2025年4月に、建築基準法の改正が行われたからです。業

界では「4号特例の見直し」といわれていますが、要は建築物の省エネ化を進めるにあたって、建築物の重量が増えることによる安全性を確保するための法改正、ということになります。

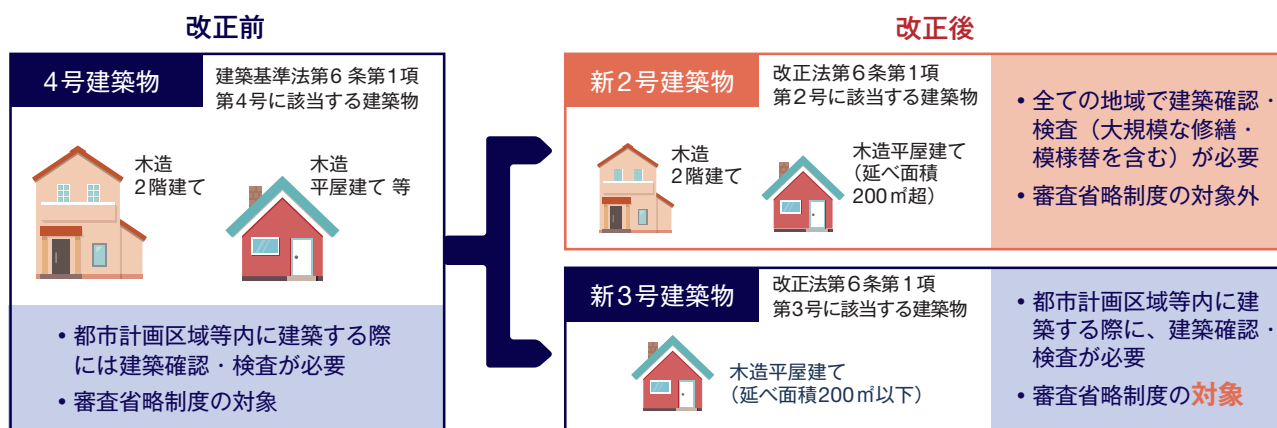
政府は現在、2050年のカーボンニュートラル実現に向けて、さまざまな取り組みを行っています。こうしたなかで、2025年4月以降に新築される住宅に関しては、「省エネ基準適合住宅」であることが義務化されました。

省エネ基準適合住宅とは、高断熱・高気密や省エネ設備の採用などにより、暮らしのエネルギー消費量を少なくした住宅のことを指しています。

こうしたなかで行われたのが、「4号特例の見直し（縮小）」です。

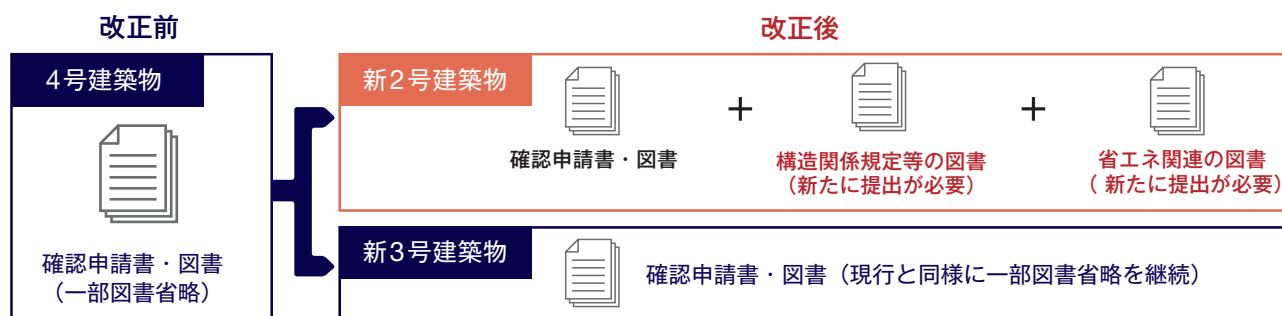
4号特例とは、建築基準法において、建築確認の対象となる木造住宅等の小規模建築物で、建築士が設計を行う際には、新築、増築、改築、移転の際に提出する建築確認申請において、構造関係規定や防火避難規

図表1 4号特例の改正①——「建築確認・検査」「審査省略制度」が変わった



\* 国土交通省住宅局資料より

図表2 4号特例の改正②——確認申請に構造・省エネ関連の図書の提出が必要となった



\* 国土交通省住宅局資料より

定等の審査が省略される特例のことです。

ここで言われている「小規模建築物」を4号建築物といい、具体的には、「2階建て以下」「延べ面積500㎡以下」「高さ13m、軒高9m以下」のすべてを満たす木造建築物と、非木造の場合は「平屋で延べ面積200㎡以下」の建物が該当します。

このように言ってもイメージしにくいかと思いますが、要するに大半の戸建て住宅は、この範囲に含まれると考えて良いでしょう。

これが見直し（縮小）されたということは、つまり、新築される戸建て住宅の大半において、建築確認申請の一部免除が受けられなくなったということです。

今後はどうなるかという、この改正により、これまで4号建築物に該当していた建物は、「新2号建築物」と「新3号建築物」に分かれます（図表1）。

新2号建築物は、木造2階建てすべてと、木造平屋の場合は200㎡超のものになります。

また新3号建築物は、木造平屋200㎡以下のものが該当します。そして、新3号建築物に関しては、建築確認申請の一部免除がそのまま受けられます。

すなわち、2025年3月の新設住宅着工戸数が前年同月比で大きく伸びたのは、4月以降の4号特例の縮小によって、建築確認申請の手間が増えることを嫌がした住宅メーカーや工務店が、駆け込み的に新築を増やしたことが理由であると考えられます。

## 請負金額の値上げと 完工までの期間の延長も!?

さて、今回の改正によって、どのような影響が生じ

てくるのでしょうか。

新3号建築物に関しては従来どおり、建築確認申請の一部免除が受けられるので問題ありませんが、新2号建築物には少なからぬ影響が生じてきます。

というのも従来までは、4号特例によって必要なかった構造関係規定等の書類や、省エネ関連の書類の作成・提出が必要になるからです（図表2）。なかでも2階建木造住宅をメインにしてきた住宅メーカーや工務店にとっては、さまざまな書類の提出に加えて、確認審査項目が増えるため、設計担当者の増員が必要になるケースも考えられます。

また、建築業界はただでさえ人手不足であることに加え、ここ数年で建築資材などの価格が急騰しているのに加えて、事務処理の手順が増えることから、請負金額が高くなることも考えられますし、契約から完工引き渡しまでの期間が延びたりすることも考えられるでしょう。

もちろん、新設住宅着工戸数についても、増加傾向が続くということはありません。今回の増加は駆け込み的な建築ラッシュですから、一時的な要因であり、4月以降の数字は、この反動によって、大幅な減少になることが予想されます。

吉崎誠二（よしざき せいじ）

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』（朝日新聞出版）、『不動産サイクル理論で読み解く——不動産投資のプロフェッショナル戦術』（日本実業出版社）などがある。

# 紛争予防のための 売買契約の特約例の紹介

契約時に予定していたことが予定どおりにいかず紛争になってしまう事例が繰り返し発生しています。本稿では、よくある紛争の事例と、そのような紛争を防ぐための特約条項の記載例について解説します。

深沢総合法律事務所 弁護士

高川 佳子



## 1 私道の通行・掘削承諾書に関する特約例

### 【トラブル事例】

前面道路が私道である宅地の売買において、買主から私道の通行・掘削に関する承諾書が必要と言われ、物件引渡しまでに売主が私道所有者から承諾書を取得し、買主に交付することとしたが、承諾書を取得できなかった。買主は売主の違約だとして手付金の返還や違約金の支払いを請求している。

### 【特約例 1-1】

1. 売主は、本物件の引渡し日までに、売主の責任と負担において、本物件〇側私道の所有者から、道路の通行、設備の埋設および掘削等に関し別紙内容の承諾書を取得して買主に交付するものとする。
2. 売主の責めに帰すことができない事由により本物件の引渡し日までに前項の承諾書を取得できない場合には、売主または買主は、本契約を解除することができる。
3. 前項により本契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対し損害賠償等の請求をしないものとする。

### 【解 説】

前面道路が私道であっても、<sup>い</sup>に<sup>よう</sup>ち<sup>ち</sup> 囲繞地であれば<sup>い</sup>に<sup>よう</sup>ち<sup>ち</sup> 囲繞地通行権、<sup>い</sup>に<sup>よう</sup>ち<sup>ち</sup> 囲繞地でなくても建築基準法上の道路であれば「通行の自由」により、私道の通行は可能（ただし、自動車通行ができるとは限らない）であり、また2023年4月に施行された改正民法では、他の土地に設備を設置しなければ電気、ガス、水道等の継続的給付を受けることができないときは、他の土地に設備を設置することができる権利も認められるようになりました（民法213条の2）。といっても、自力救済は禁止されているので、私道所有者が反対していれば私道に勝手に水道管等を設置することはできませんから、私道所有者の承諾書を要求する買主は多いでしょう。

単に「売主は引渡しまでに私道所有者の承諾書を取得し買主に交付する」としている特約も見かけます

が、売主が承諾書を取得するために誠実に行動しても、私道所有者と連絡が取れなかったり、私道所有者が承諾書に応じない場合もあるでしょうし、売主が取得した承諾書の内容が、買主の期待していたものとは異なっていたためにトラブルになることもあります。

特約例1-1は、売主が取得すべき承諾書の内容を別紙で添付して特定し（1項）、売主の債務不履行となることを避けるため、引渡し日までに私道所有者から承諾書を取得できなければ、売主は契約を解除でき（2項）、解除された場合、売主は手付等の受領済金員の返還のみで違約金の支払いは要しないことを明記しています（3項）。承諾書がないと困る事情は買主にあるので、買主が簡便に契約関係から離脱できるよう買主からも解除できることにしました。

なお、特約例1-1では私道所有者の「承諾書」としましたが、売主自身も署名する「協定書」を作成したい場合には、次のように修正してください。

### 【特約例 1-2】

1. 売主は、本物件の引渡し日までに、売主の責任と負担において、本物件〇側私道の所有者らとの間で別紙内容の協定書を締結して買主に交付するものとする。買主は、この協定書の内容を承継するものとする。
2. 売主の責めに帰すことができない事由により、本物件の引渡し日までに前項の協定書が締結できない場合には、売主または買主は、本契約を解除することができる。
3. (略)

特約例1-1や1-2は、解除権を留保したのですが、一定の日までに承諾書（または協定書）がとれない場合は、解除手を要せず自然解除とする解除条件型の特約にすることもできます。その場合には、前記の特約例の2項以下を次のようにすればよいでしょう。

ただし、解除条件型の特約では、引渡し日を延期する場合は、引渡し日までに延期の合意書を作成する必

要があることに注意が必要です（このあたりの考え方は、解除条件型のローン特約と同様です）。

#### 【特約例1-3】

1. (略)
2. 売主の責めに帰すことができない事由により本物件の引渡し日までに前項の承諾書（または協定書）を取得できない場合には、本契約は当然に解除となる。この場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対し損害賠償等の請求をしないものとする。

## 2 駐車場の売却における特約例

#### 【トラブル事例】

駐車場として賃貸している土地に、まだ数名の借主の車両が残っており、売主が引渡し日までに駐車場を明け渡させたいと引き渡すことにして土地売買契約を締結した。しかし、引渡し日までに明渡しが完了しない借主がいたため、買主は、売主の違約だとして手付金の返還や違約金の支払いを請求している。

#### 【特約例2】

1. 本件土地は売主が駐車場として賃貸しているが、売主は引渡し日までにすべての借主との間で駐車場契約を終了させ明渡しをさせたうえで、本件土地を買主に引き渡すものとする。
2. 売主の責めに帰すことができない事由により本物件の引渡し日までに駐車場の明渡し完了しない場合は、売主および買主は、協議のうえ、本件土地引渡しおよび代金支払の期日（決済日）を延長することができるものとする。協議が整った場合には、別途覚書を締結する。
3. 決済日までに前項の覚書が締結されない場合、または覚書で定めた延期後の決済日になっても駐車場の明渡し完了しない場合は、売主または買主は、本契約を解除することができる。
4. 前項により本契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対し損害賠償等の請求をしないものとする。

#### 【解説】

いわゆる青空駐車場の賃貸借契約に借地借家法は適用されないため、期間満了により契約を終了させることは当然できますし、駐車場契約書に中途解約条項があれば、中途解約も可能です。時間的余裕をもって準備をすれば、たいていの場合は引渡し時までに駐車場の明渡し完了することが多いでしょうが、駐車場が

少ないエリアや、連絡が取れない（取りにくい）借主がいる場合等に、引渡し期日間近になってもまだ車が残っている事態が生じることもあります。

標準的な売買契約書では、「売主は、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除して引き渡す義務がある」といった条項が固定文字で入っているため、事前に何も対策をしなかった場合、引渡し日になっても駐車場の借主の車両が残っていれば売主の債務不履行になりかねません。

明渡し完了してから売買契約を締結するというのが一番確実ですが、売買契約を先行させたいのであれば、明渡しが遅れた場合のリスクも考えて、特約で対処しておくことを検討したほうがよいでしょう。考え方は最初の事例と同様ですが、明渡し完了していない理由や状況に応じて協議の機会があったほうがよいだろうと考え、特約例2では、引渡し日の延期その他の条件変更により、契約継続する可能性を模索するための協議の機会を設けたうえで、一定期間内に協議が整わなければ、手付倍返しや違約金の負担なしに契約を解除できる形にしました。

解除条件型にしたい場合は、特約例1-3を参考にしてください。

## 3 買換えの特約例

#### 【トラブル事例】

Aは、所有する土地を売却した代金で、Xから購入した住宅の代金を支払うつもりであったが、売却した土地の買主Bから手付放棄により契約を解約されたため、Xへの代金支払いができなくなった。AとXとの売買契約にも手付解約の期限が設定されていたが、すでにその期限が過ぎていたため、AはXとの売買契約を手付解約することができず、Xから違約金の支払いを請求されてしまった。

#### 【特約例3-1】

1. 買主は、本契約締結後、買主が所有する別紙の不動産（以下、「買主所有物件」という）を売却し、その売却代金をもって本物件の残代金を支払う予定である。

そこで本契約においては、買主は、以下のいずれかの場合には、〇年〇月〇日までの間であれば、この契約を解除することができるものとする。

- ①買主の真摯な努力にもかかわらず、〇年△月△日ま

でに買主所有物件について、代金を金×××万円以上とする売買契約（以下、この売買契約を「買主所有物件売買契約」という）を締結することができなかった場合

- ②買主が、本物件の引渡し日までに、買主所有物件売買契約の代金を受領できなかったとき。ただし、代金が支払われない原因が本契約買主にある場合を除く。
2. 前項によって本契約が解除された場合、売主は受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対し損害賠償等の請求をしないものとする。

#### 【解 説】

買換えの場合、所有物件の売却代金を受領した後で、新しい物件を購入する契約を締結するのが一番安全です。気にいった物件を逃したくない、引越しを一度ですませたい等の理由で、所有物件の売買代金が入る前に、新しい物件を購入する売買契約を締結したい場合もあるでしょうが、買換えにはローン特約は適用されませんから、前記トラブル事例のように予定どおりに代金が入らなかったとき等に困ったことになりかねません。買換えの売買の仲介をする際には、このようリスクを考慮しておく必要があります。

対応方法としては、売却の契約がスムーズにいかなかった場合に購入の契約を解除できるような特約を設定しておくことが考えられます。特約例3-1では、売却の契約が締結されていない段階で購入の契約を締結する場合を想定して、①一定の日までに、一定の額以上での売却の契約を締結できなかった場合、②売却の契約は締結したが、その代金が支払われなかった場合、のいずれにおいても、購入の契約を解除することができることにしています。

ただし、代金を受領できない原因が買主（＝売却の契約の売主）自身にあるときにまで、購入の契約を解除できるとすることは、その契約の売主の立場が不必要に不安定になるので、そのような場合には契約解除はできないことにしました。

もっとも、特約を入れるには売主・買主の合意が必要です。広く認知されているローン特約であれば売主に了承してもらえても、売却の契約もできていない段階での買換え特約は、売主側から断られる可能性もあります。売主から特約を拒否された場合、買主にはリスクをよく説明して、契約締結時期を見直すかどうか等を判断してもらいましょう。

トラブル事例のようにすでに売却の契約が締結され

ていれば、売主から特約の同意を得られやすいかもしれませんが、その場合には、特約例3-1の1項を、次のようにすればよいでしょう。

#### 【特約例3-2】

1. 買主は、買主が所有する別紙の不動産（以下、「買主所有不動産」という）を●●に売却した売却代金をもって、本物件の残代金を支払う予定である。そこで、万一、物件の引渡し日までに、買主が●●から買主所有不動産の代金を受領できないときは、買主は本契約を解除することができるものとする。ただし、代金が支払われない原因が本契約買主にある場合を除く。
2. (略)

## 4

### 特定都市河川流域内における雨水浸透阻害行為に関する特約・特記事項の例 (特定都市河川浸水被害対策法)

#### 【トラブル事例】

X社は、舗装して駐車場とする目的で、宅建業者Yの媒介により、Zから未舗装雑種地1,050㎡を購入した。土地の引渡しを受けた後にX社が舗装工事をしようとしたところ、施工業者から、「この土地は今年4月に特定都市河川流域内に指定されたため、舗装には県知事の許可が必要となる。許可を受けるには貯留・浸透対策が必要になるだろう」と言われた。

#### 【解 説】

特定都市河川浸水被害対策法により、特定都市河川流域内における宅地以外の土地で一定規模（1,000㎡。ただし条例で500㎡以上1,000㎡未満の範囲内で別に定めることが可能）以上の「雨水浸透阻害行為」を行うには、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受ける必要があります（法30条）。

このことは、従前から宅建業者が重要事項説明をするにあたり説明が必要な法令上の制限の一つとされていますが、注意すべきは、全国各地で水害が激甚化・頻発化したことを受けて令和3年に特定都市河川浸水被害対策法が改正され、特定都市河川に指定された河川が増加していることです。

改正以前は、特定都市河川は全国で8河川でしたが、令和7年3月31日時点では32水系397河川が指定されており、さらに指定検討中の河川が多数あり、今後も新たな指定がなされる見込みです。指定に気づかず重要事項説明で説明しなかった場合は宅建業者の責任が問題になりかねないので、必ず直近の情報を

確認してください。指定状況や、指定検討中の河川等の情報は、国土交通省の特定都市河川ポータルサイトで確認できます。

売買等の対象である土地が特定都市河川流域内にある場合は、重要事項説明書の法令上の制限の欄の「特定都市河川浸水被害対策法」にチェックし、補足資料を使って制限の内容を説明します。購入希望者の目的から一定規模以上の雨水浸透阻害行為が予想される場合には、特に念入りに説明して注意喚起しておくべきでしょう。

#### 【特約例4】

本件土地は特定都市河川流域内にあるため、雨水浸透阻害行為をする場合はあらかじめ〇〇県知事の許可が必要となる。買主は、許可の要否や許可を得られるかについては、買主自身が調査・検討したうえで本件土地を購入することにしたものであり、本件土地が特定都市河川流域内にあることに伴う制限や負担に関しては、契約不適合には該当しないことを確認する。

## 5

### 契約不適合責任免責の売買契約の締結後、物件引渡し前に契約不適合が判明する可能性がある場合

#### 【トラブル事例】

X社（買主）は、契約不適合責任の免責特約を入れたうえでA（売主・個人）から土地を購入した。引渡し前に、Aの承諾を得たうえでX社がボーリング調査をしたところ、購入した土地には大量の埋設物があり、除去費用が相当かかることが判明した。売主Aは、「契約不適合責任が免責されているのだから、代金を支払え」と言うが、X社は、「引渡し前に適合しないことがわかった場合まで免責したわけではない」と言ってもめている。

#### 【特約例5-1】

第〇条（契約不適合責任）にかかわらず、買主は、本物件が種類または品質に関してこの契約の内容に適合しない場合（引渡し後に契約不適合が発見された場合に限らず、本契約締結後、引渡し前に発見された場合も含む）であっても、売主に対して、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除、錯誤取消しその他一切の法的請求をすることができないものとする。

#### 【解説】

契約不適合責任は、引き渡された目的物の種類、品質が契約の内容に適合しない場合の責任とされている

ため、「契約不適合責任を免責する」特約があっても、引渡し前に不適合が発見された場合には免責特約の効力が及ばないといわれる可能性があります。どこまで免責するかは契約締結時の当事者の意思によりますが、トラブルを避けるには、引渡し前に判明した場合はどうなるかをあらかじめ特約で明記しておくべきでしょう。

特約例5-1は、契約時に判明していなかった不具合等が引渡し前に発見されても、買主は約定どおり代金を支払わなければならないことにした場合の記載例です。

引渡し後に発見された契約不適合責任は免責するけれども、引渡し前に発見された場合は別扱いにしたいのであれば、どうしたいのかを具体的に記載しましょう。特約例5-2は、引渡し前に不適合が発見された場合には、売主に対して修補または修補費用の請求ができることにし、不適合が原因で買主の目的が達成できない場合には、契約の解除もできるが、売主への損害賠償請求はできないことにした例です。

#### 【特約例5-2】

1. 第〇条（契約不適合責任）にかかわらず、買主は、本物件が種類または品質に関してこの契約の内容に適合しない場合であっても、売主に対して、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除、錯誤取消しその他一切の法的請求をすることができないものとする。
2. 前項にかかわらず、本契約締結後、第〇条の代金支払いの日までの間に契約不適合が発見された場合は、買主は、売主に対し、修補または修補費用相当額を請求することができる。引渡し前に発見された不具合により、この契約を締結した目的が達せられない場合には、買主はこの契約を解除することができる。
3. 前項によりこの契約が解除された場合、売主は、受領済みの金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、買主は売主に対し損害賠償等の請求をしないものとする。

#### ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。  
（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
  - ・個別の取引等のご質問・ご相談にはお答えできません。
- （公社）全国宅地建物取引業保証協会  
東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館2F



**全宅保証**  
人と住まいを、笑顔でつなぐ。

新規開業者向け

# アットホーム 入会キャンペーン 実施中



アットホーム不動産情報ネットワークへの

入会金半額、月額利用料金が最大2カ月無料

申込受付期間：2025年9月30日まで

Begin with at home

はじめるとき、いつもとなりに  
アットホーム

※キャンペーンの適用には『『新規開業者向けアットホーム入会キャンペーン』説明希望申込書』の提出が必要です。(一財)ハトマーク支援機構さまホームページよりダウンロードしてください。

●お問合せは下記までお願いいたします。

アットホーム株式会社 カスタマーセンター

ナビダイヤル 0570-01-1967 または Tel.050-5538-0935

at home

宅建協会  
会員限定

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用いただける通信サービス(携帯・タブレット)です。全国会員10万社のスケールメリットをいかした特別価格でお得にご利用下さい。

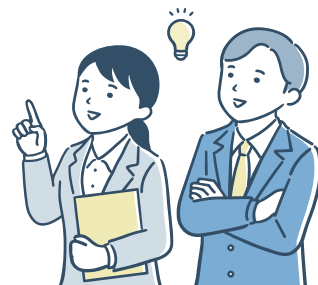
✓ 大手キャリアで安心！

✓ 1台から利用料金がお得！

✓ 仕事で使えるオプション無償！



ハト電話で  
携帯電話料金  
大幅削減！



詳しい内容はホームページをご覧ください！

ホームページの閲覧にはID・パスワードが必要となります。  
フリーコールまでお問合せ下さい。

ハト電話 810

Q 検索

ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp

建築資料研究社 日建学院



0120-988-489

フリーコール 受付時間：平日10時～12時・13時～17時

(ジャパンホームシールド株式会社)

全国  
38万戸以上  
信頼の検査実績  
※2024年度3月末時点

ジャパンホームシールドなら  
既存住宅の検査に加えて、  
引渡し後の保証も  
ワンストップでご提供。  
安心かつスムーズな  
既存住宅の売買をサポートします。



POINT

1

かし保険適合基準での検査

既存住宅かし保証(個人間売買用)

引渡し後の住宅について、保証対象部分における隠れた不具合による損害を補償します。

※既存住宅かし保険の検査基準に適合すれば申込みができます。

※既存住宅かし保証の利用には諸条件があります。

POINT

2

お客様向け  
資料が充実！

新規登録後、  
パンフレットプレゼント



お客様への説明、ご案内に顧客説明パンフレット

わかりやすいオリジナル報告書

POINT

3

補修工事見積りサービス

建物状況調査にて補修が必要と分かったら、「補修の概算金額」と「補修方法の説明資料」を無料で提供します。

※事象により提供できない場合があります。



# ジャパンホームシールドの 建物状況調査

戸建住宅  
マンション  
アパート

動画でチェック！



一般社団法人全国住宅技術品質協会より提供

ジャパンホームシールド  
独自のバックアップ制度

建物サポートシステム

新築の一戸建てをお引き渡しから初期20年間品質保証し、事故があった場合は原状回復工事を実施します。

(但し、瑕疵担保保険責任期間は免責)

※詳しくはお問合せください。



建てるを支える。住まうを想う。

ジャパンホームシールド 株式会社

市場開発部 キーアカウントセールスグループ TEL.03-6872-1157

〒130-0026 東京都墨田区両国2-10-14両国シティコア17F https://www.jhs-g.com/homille/

お問合せの際は、「宅建協会の会員」であることをお伝えください。

ホームイル



家のこと、土地のこと、しっかり調べて安心生活。

Homille ホームイル

宅建協会 会員の皆様は

新規登録料

¥30,000が  
無料！

# 孤独死の備えはありますか？

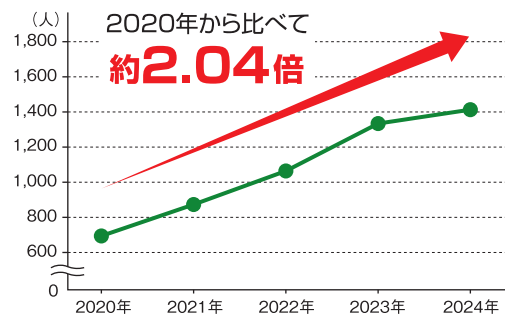
誰にも看取られずに死後発見されるという「孤独死」が社会問題のひとつとなっています。特に都市部など近隣との付合いが疎遠な地域での発生が顕著です。また賃貸物件で「孤独死」が発生して、部屋の汚れを落とすための**【特殊清掃】**や、遺品を整理する場合の**【遺品整理】**にかかった費用を賃貸物件のオーナーが負担するケースも増加しています。



## 1 孤独死の状況

右のグラフは宅建ファミリー共済による、2020年～2024年の孤独死事故発生件数の推移です。2020年では694件だった孤独死の事故受付件数が、2024年では1,413件と、**約2.04倍**になっています。年齢で見ると、男性は**45歳以降に急激に上昇しています**。また、死後発見されるまでの経過日数については、**「4日以上」が全体の62.2%**と高い率を占めています。発見されるまでの日数が長くなれば長くなるほど、お部屋の損害も大きくなっていきます。

孤独死における事故受付件数



## 2 孤独死の対策

孤独死対策の3本柱は、いずれも現実的には実現が厳しい状況であると思われます。

### 1 孤独死の発見

孤独死してしまった人を  
いかに早く発見するかの対策

### 2 独居者の救命

ひとり暮らしの人が病気・ケガを  
負ったときの救命対策

### 3 孤独死の予防

ひとり暮らしの人が  
孤独死しないようにする対策

## 実際に孤独死が起きてしまったら…

賃貸物件を元の状態に戻す(原状回復)のために専門の清掃業者に依頼する**「特殊清掃費用」**や、部屋に残ってしまった遺品を片付ける**「遺品整理費用」**が発生します。これらを負担するのは親族などの法定相続人や保証人です。しかし、身寄りがない場合や法定相続人の相続放棄などにより大家さんが費用負担せざるを得ないケースもあります。



そんな時に  
お役に立ちます！

家財保険を取扱う少額短期保険会社である**宅建ファミリー共済**などでは「孤独死」による**「特殊清掃費用」**や、居室内だけでなく、病院等の居室外で住居者が亡くなった際の**「遺品整理費用」**を**補償する商品**が用意されています。

ひとり暮らしの方に家財保険をお勧めする際に、こういった「孤独死」に関連する補償がある商品を選択肢に用意することも「孤独死の備え」のひとつであると考えます。この機会に皆さまがご入居者へお勧めする保険商品について、見直しをご検討してみたいいかがでしょうか？ (文/株式会社 宅建ファミリー共済)



株式会社 宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員  
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7階  
TEL:03-3234-1151 FAX:03-3262-8600  
<https://www.takken-fk.co.jp>

# 月極駐車場は オンライン管理で

この広告を見たあなたにだけの、  
初期費用・利用料無料でお試しもOK

**ハトマーク会員様限定の特典あり**

月極駐車場契約・管理業務に要する時間を

## 最大95%削減

※管理台数1000台、毎月20台が入れ替わる仮定での  
当社のシミュレーション

自動集客、オンライン契約、全国対応で

## 収益UP

社長の増田です！  
全力でご支援します！

株式会社ハッチ・ワーク  
代表取締役社長 増田 知平

HATCHWORK

### 収益アップを実現する4つのポイント!!

#### POINT-01

8媒体でネット募集&  
空き待ち予約で

**反響アップ**

(実績)1年で稼働率13%以上アップ!

#### POINT-02

空き区画を  
自動で手間なく

**短期貸し**

(実績)JRグループ各社も活用中!

#### POINT-03

専属サポートメンバーが  
管理業務を

**自動対応**

(実績)駐車場対応人員が4名~1名へ

#### POINT-04

収納代行と  
滞納保証12か月で

**督促業務ゼロ**

(実績)毎月のオーナー送金がラクに!

**ハトマーク  
支援機構**



月極駐車場のオンライン管理なら  
**アットパーキング**  
at PARKING  
**クラウド**



**03-6706-4642**

【お急ぎの方】080-6541-5909 (担当:小関) (平日9時~18時受付)



[inquiry@hatchwork.co.jp](mailto:inquiry@hatchwork.co.jp)

# ハトマーク加盟店様限定！ハトサポBB・SUUMO連動キャンペーン

＜ハトサポBBマルチポータル機能で「SUUMO賃貸」を新規利用される企業様向け＞  
**賃貸掲載枠料金キャンペーンを実施中！**

お申込み締め切り：**2026年3月27日（金）**



ハトサポBB「マルチポータル機能」SUUMO賃貸連動キャンペーンの2つの特典

特典 1

SUUMOへの賃貸居住用の「物件掲載枠料金」を以下のとおりいたします。

| 物件枠数                   | 月額費用（税別）                           |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>5件枠</b><br>（ユーザー向け） | <del>10,000円</del> → <b>1,250円</b> |

※月額プランは10枠～50枠までのご用意もございます。★1枠：250円単価

※マルチポータルのご利用には、全宅連ハトサポBBから利用申請が必要です。別途全宅連へのお支払いもございますので、詳細はハトサポBBをご確認ください。

特典 2

（株）リクルートへの「初期システム登録料（20,000円）」が**無料**となります。

※注：SUUMOではハトサポBBがご利用いただける会員様\*を対象に、上記のキャンペーンを開催しています。  
キャンペーンへのご参加には条件がございます。詳しくはハトサポBBをご確認ください。

\*ハトサポBBは一部の宅建協会所属会員様はご利用いただけません。

お問合せは  
こちら



**0120-302-102**

（平日 10:00～12:00、13:15～17:30）



moushikomi\_hatomark@waku-2.com

（株）リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当

## 無料で学べる！SUUMOお役立ちライブラリのご案内

### こんな方におすすめ！



- ・入稿や集客の成果を上げたい
- ・採用や人材育成に課題がある
- ・最新の業界動向を知りたい

### 主なコンテンツ

- ・繁忙期対策や人材育成等のウェビナー
- ・SUUMOロジックを学べる3分動画
- ・ウェビナー資料や業務支援ツールの資料ダウンロード



### ご登録方法（無料）

以下QRコードまたはURLより必要事項をご記入の上、お申込ください

- 1 お申込みフォームにご記入
- 2 会員登録用メールを受信
- 3 メールに記載のURLよりパスワード設定
- 4 会員登録完了



[https://share.hsforms.com/1h\\_n90kl4Thy\\_sYg9wOUJcgd3aeb](https://share.hsforms.com/1h_n90kl4Thy_sYg9wOUJcgd3aeb)

※いつでも退会可能です ※当サイトはPCにのみ対応しています（スマホ非推奨）

### おすすめコンテンツ／

以下の人気ウェビナーが視聴可能

過去のウェビナーがいつでも簡単に視聴できます。巻き戻しや再生速度の調整も可能です。

人気No.1

2024年12月開催 「賃貸業界向けマーケット分析」と「繁忙期前集客対策」

人気No.2

2025年05月開催 「秋商戦&次期繁忙期に向けた入稿・集客対策」

人気No.3

2024年06月開催 「他社事例から学ぶ！賃貸業界における人材定着課題の乗り越え方とは」



# 賃貸不動産 経営管理士試験

試験日

# 11/16日

13:00～15:00(120分間)

受験申込

# 8/1金 ▶ 9/25木

願書請求は9/18木まで

当日消印有効。願書請求・受験申込は下記、  
当協議会ホームページより行えます。



実力は、  
言葉より資格で  
伝えたい。

「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」  
公式アンバサダー 永作博美

国土交通大臣  
登録証明事業

今お持ちの宅建の知識と5問免除講習で

## 合格率が大幅にアップ

47都道府県で講習実施中！申込は右のQRから



お問い合わせ先

TEL. 0476-33-6660

(受付は平日10:00～17:00)

<https://www.chintaikanrishi.jp>

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

賃貸不動産経営管理士 検索

