

# 不動産事業者のための 国際対応

## 実務マニュアル

～宅地・建物取引におけるトラブル防止に向けて～



平成 29 年 8 月

国土交通省土地・建設産業局国際課



# 目次 contents

<b>1. はじめに</b>	<b>2</b>
<b>2. 売買取引業務</b>	<b>3</b>
2-1 日本の不動産市場の紹介	4
2-2 取引時確認の実施	5
2-3 不動産売買の手順	5
2-4 媒介契約の締結、重要事項説明及び売買契約の締結	6
解説「媒介」と「代理」	6
解説通訳を介した契約	7
2-5 売買代金の支払い・物件の引渡し	8
2-6 不動産の売買に係る課税の概要と納税管理人の選定の必要性	9
2-7 外国為替及び外国貿易法(外為法)が定める事後届出	9
2-8 登記に係る手続き	10
【外国人による不動産取得後の円滑な所有に向けて】	11
<b>3. 外国人所有不動産の管理</b>	<b>12</b>
3-1 外国人所有者向け賃貸管理業務	13
解説「普通借家」と「定期借家」	13
3-2 外国人所有者向け分譲マンション管理業務	15
解説「専有部分」と「共用部分」	16
<b>4. 外国人による入居</b>	<b>18</b>
4-1 外国人による民間住宅の賃借	19
4-2 入居及び入居後の生活	20
解説賃貸住宅におけるトラブル	20
<b>5. 外国人との取引に役立つ資料集</b>	<b>23</b>
【その他本文中で紹介したリンク集】	32
【主要な法令の英語訳】	33
コラム(1):外国人を理由とした取引・賃貸拒絶は違法行為か?	34
コラム(2):外国人による不動産取引におけるトラブルの事例	35
コラム(3):日本の不動産市場において外国人にとってわかりにくい事柄	36
<b>6. 不動産用語・表現の参考英訳集</b>	<b>38</b>
<b>参考</b>	<b>69</b>
不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会	69
各種団体等の相談窓口	69



# 1. はじめに

世界的に不動産市場のクロスボーダー化が避けられないと考えられる昨今、これまで国土交通省は東京等の都市部を中心とした宅地・建物取引やマンション管理、賃貸住宅管理における外国人との取引実態の把握、外国人との取引の増加に伴う社会的課題の実態把握等を目的とする調査を実施して参りました。特に昨年度は、業界団体や民間企業が持つ既存リソースの集約・整理、不動産の契約において使用する用語や表現の英語による参考訳集の作成などを実施しました。

こうした成果をもとに、このたび国土交通省は、宅地・建物に関連する取引に関して、特に外国人との取引対応の経験が少ない不動産事業者が、取引対応時において参照することができる基礎的な資料の一つとして、「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」（以下、「本資料」という。）を作成しました。

本資料は以下のように構成されています。

まずは不動産取引のうち、宅地・建物の売買取引、外国人所有不動産の管理、及び外国人による入居のそれぞれについて、留意点や参照できる資料等について紹介しました（第2節～第4節）。その後、外国人との取引に当たって参考となる資料を改めて一覧として掲げていきます（第5節）。また、不動産用語・表現の参考英訳集（第6節）を掲げました。

本資料の作成に当たっては、学識者、業界団体・民間企業等による有識者会議である「平成28年度 不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会（座長：中川雅之 日本大学経済学部 教授）」にて議論を行ったところです。また、市場関係者の方にもヒアリングを実施してご助言をいただいた他、既存リソースの提供においては多くの業界団体や民間企業のご助力もいただきました。ここに謝意を申し上げます。本資料が不動産事業者の業務の一助となり、宅地・建物取引におけるトラブル防止に資することとなれば幸いです。

平成29年8月

国土交通省土地・建設産業局国際課

## ■本資料の利用者への注意

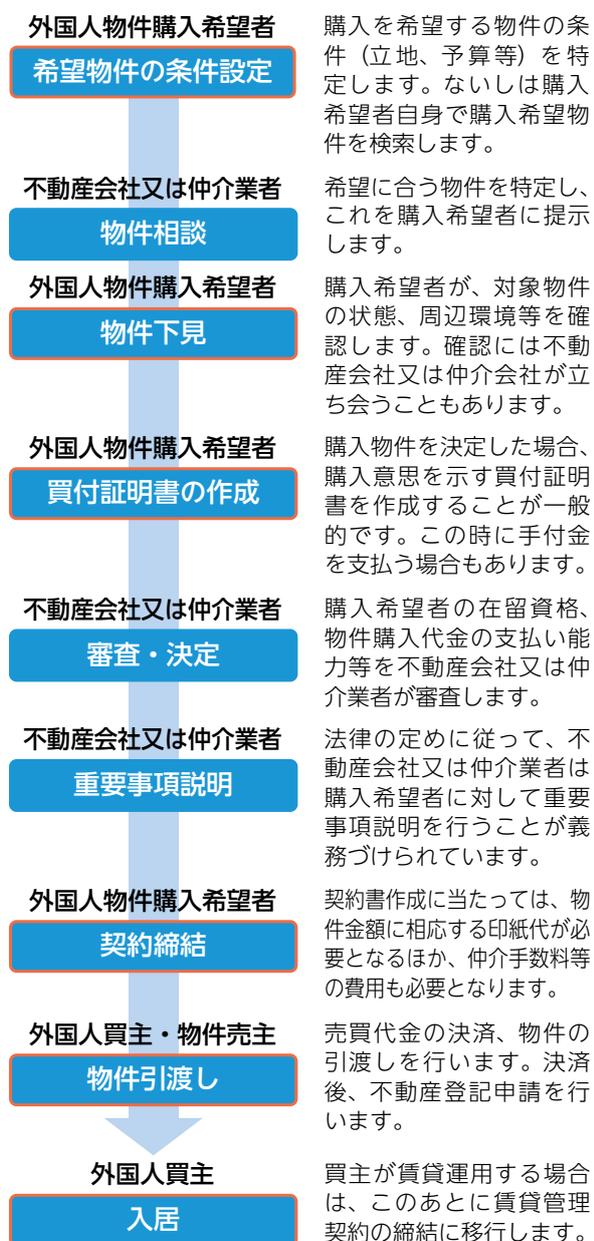
本資料は宅地建物取引業法上の宅地・建物にかかる取引を対象として作成したものであり、それ以外の土地取引については対象としておりませんのでご注意ください。

本資料における税務や法務に関する記載事項の詳細については、税務署・税理士、司法書士等の専門家に確認してください。

## 2. 売買取引業務

第2節から第4節にかけて、売買取引、外国人所有不動産の管理、及び外国人による入居のそれぞれについて、取引のプロセスで留意すべき点や、その際に参照できる既存資料等を取りまとめています。まず第2節では売買取引業務を取り上げます。顧客に対する日本の不動産市場の紹介から取引成立後の登記に至るまでの一連の段階において、顧客との意思疎通の円滑化やトラブルの未然防止などに役立つ情報を掲げました。

### 不動産購入の流れ



契約・引渡しにおいては、以下の手続き等に留意が必要です

- ◆ 登記用の住民票・印鑑証明書に代わる書面の準備
- ◆ 納税管理人の選定
- ◆ 外為法の事後届出

### Process of Real Estate Sale



During the contract closing and possession stages, the following actions are required:

- ◆ preparation of registration documents in lieu of resident proof and name stamp certification;
- ◆ selection of a tax agent; and
- ◆ fund transfer for the sale to be reported to the Ministry of Finance in pursuant to the Foreign Exchange Act.

## 2. 売買取引業務

### 2-1 日本の不動産市場の紹介

#### 2-1 日本の不動産市場の紹介

外国人に我が国の不動産市場について理解を得るには、我が国の不動産価格及び取引動向等、不動産市場の概況を紹介するだけでなく、マクロ経済の状況やインフラ投資及び成長戦略に係る政策動向等を説明することも有用です。これらに関する英語での情報発信に係る取り組みの一例は以下のとおりです。

##### 参考：日本の経済政策の英語による紹介

- (1) アベノミクスの進捗を説明する資料として、日本政府は英語版ウェブサイトにおいて「ABENOMICS」を公表しています。  
<http://www.japan.go.jp/abenomics/>

##### 参考：日本の不動産市場の英語による紹介

- (1) 国土交通省土地・建設産業局国際課は、日本の不動産市場を英語で紹介するパンフレット「Japanese Real Estate Market, Today」を作成・公開しています。  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000357.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000357.html)
- (2) 国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課は日本の不動産市場の動向を適時適切に把握するため、土地関連指標などのデータを毎月収集・整理し、「不動産市場動向マンスリーレポート」(“Monthly marketing report of lands”)として公開しています。  
<http://tochi.mlit.go.jp/english/survey-report/monthly-marketing-report-on-real-estate>
- (3) 三井不動産株式会社は「不動産関連統計集」(“Japanese Real Estate Statistics”)を英語で作成しています。  
[http://www.mitsuifudosan.co.jp/english/realestate\\_statics/](http://www.mitsuifudosan.co.jp/english/realestate_statics/)
- (4) 三菱地所株式会社は海外 IR のために作成したアニュアルレポート(英語及び中国語)において、日本の不動産市況に関するデータを掲載しています。  
<http://www.mec.co.jp/e/investor/irlibrary/annual/>
- (5) ケネディクス株式会社は、四半期ごとの「不動産マーケットレポート」(“JAPAN REAL ESTATE MARKET REPORT”)を英語で公表しています。  
<http://www.kenedix.com/eng/cms/report.html>

## 2. 売買取引業務

2-2 取引時確認の実施 | 2-3 不動産売買の手順

### 2-2 取引時確認の実施

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に基づき、宅地建物取引業者は、宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介を行う場合、契約締結に先立って顧客の「本人特定事項」等の確認が必要です。顧客が個人の場合は、本人特定事項（氏名・住居・生年月日）、取引目的及び職業を、顧客が法人の場合は、本人特定事項（名称・本店等所在地）、取引目的、事業内容及び実質的支配者を確認する必要があります。

このうち、顧客の本人特定事項の確認に用いることができる書類は、顧客に応じ、以下に区分されます。

顧客が日本国内に住居を有しない外国人の場合	<ul style="list-style-type: none"><li>・旅券（パスポート）</li><li>・乗員手帳</li><li>・外国政府・国際機関発行書類（※）</li></ul> <p>（※）顔写真なしの書類が提示された場合は、当該書類に記載されている顧客の住居宛に取引関係文書を書留郵便等の転送不要郵便物として送付することにより本人確認を行います。</p>
顧客が日本国内に住居を有する外国人の場合	<ul style="list-style-type: none"><li>・旅券（パスポート）</li><li>・在留カード</li><li>・特別永住者証明書</li><li>・個人番号カード</li><li>・住民基本台帳カード 等</li></ul>
顧客が外国法人の場合	<ul style="list-style-type: none"><li>・外国政府・国際機関発行書類</li></ul> <p>ただし上場企業については本人特定事項を含む取引時確認は不要であるとされています。</p> <p>なお、現に特定取引の任に当たっている者（代理人、法人の代表者、取引担当者等）の本人特定事項の確認は別途必要です。</p>

取引時確認に関する手続きの詳細につきましては、以下のウェブサイトをご参照ください。

- (1) 国土交通省土地・建設産業局不動産課 不動産におけるマネー・ローンダリング対策  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bf\\_000025.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html)
- (2) 公益財団法人不動産流通推進センター 宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック  
<http://www.retpc.jp/shien/maneron>

### 2-3 不動産売買の手順

我が国における不動産売買の手順について、事前に顧客の理解を促すことが有用です。3 ページに掲げたようなフローチャートを顧客に示し、今後の売買に必要な段取りについてすり合わせましょう。

このほか、外国人向けに日本の不動産売買のプロセスについて紹介している資料の一例を以下に掲げます。

## 2. 売買取引業務

2-3 不動産売買の手順 | 2-4 媒介契約の締結、重要事項説明及び売買契約の締結

### 参考：日本の不動産売買の手順の英語による紹介

- (1) 野村不動産アーバンネット株式会社は、主に海外に居住する日本国内不動産購入希望者に向けた情報提供を英語で行っています。  
<http://www.nomu.com/english/purchasing/>
- (2) 三菱地所レジデンス株式会社は、自社開発物件の販売に際しての取引フローについて英語で情報提供しています。 (“Flow up to property delivery”)  
<http://www.mecsumai.com/international/en/flow/>

## 2-4 媒介契約の締結、重要事項説明及び売買契約の締結

宅地建物取引業者が、外国人を顧客として国内に所在する宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介を行う場合、宅地建物取引業法（宅建業法）が適用されます。

そのため、媒介契約成立後の書面交付（媒介の場合）、売買契約締結前における取引の相手方等への重要事項の説明及び重要事項説明書の交付、売買契約成立後の書面交付など、宅建業法に則って取引を行うことが必要です。

また、海外において日本の不動産の広告・宣伝を行う場合や海外に居住する顧客に対して不動産の紹介を行う場合などには、現地の法規制が適用される場合があるため注意が必要です。

### < 媒介契約締結における留意点 >

顧客と媒介契約を締結する際は、「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の相違、報酬額、契約の期間など、媒介契約書や媒介契約約款の内容をわかりやすく説明することが必要です。また、海外においては、両手媒介・片手媒介については、日本と異なる商慣習をもつ国・地域もありますので、その違いを説明し、あらかじめ理解を得ておくことがトラブル防止において重要となります。

### 解説 「媒介」と「代理」

我が国において不動産の取引を行う際、不動産事業者との間で媒介契約を結ぶことが通常です。しかし多くの国・地域では、我が国の代理に相当する契約によって不動産の取引の相手方を探索する場合がありますので、その相違について理解を促しましょう。

なお、我が国における媒介と代理の主な相違は以下のとおりです。

- ・媒介は取引当事者の仲立ちをするのみであり、取引に係る契約締結の主体とはなりません。一方代理の場合は取引当事者に代わって契約を締結し、その効力は取引当事者に及びます。
- ・代理の場合、通常は当事者双方の代理人となることはできません（民法第108条本文）。一方、取引当事者からの依頼を受けて宅建業者が媒介契約を締結した場合や、自ら取引の相手方を見出した場合は、結果的に両手媒介となります。

## 2. 売買取引業務

### 2-4 媒介契約の締結、重要事項説明及び売買契約の締結

#### < 重要事項説明における留意点 >

重要事項説明を行う際は、宅建業法に基づき、宅地建物取引士が対面で顧客に対して説明する必要があります。そのため、買主が海外に居住している場合、重要事項説明のために来日してもらい説明を行う、又は宅地建物取引士が海外にいる買主を訪問し説明を行う必要があります。説明を行う際には、相手方の国の不動産法制度との違いを意識して説明を行うことがトラブル防止において重要となります。

なお、海外の不動産法制度については、国土交通省 海外建設・不動産市場データベース ([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu\\_database/](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/)) や日本貿易振興機構 (JETRO) のウェブサイトより基礎的な情報を得ることができます。

#### < 売買契約の締結における留意点 >

取引に際してのトラブルに備え、契約上の専属的合意管轄裁判所を日本の裁判所とすることが望ましいと考えられます。その場合、日本における裁判は全て日本語に準拠しますので、媒介契約書のほか、重要事項説明書、売買契約書等の書面については、日本語を正本とすることを顧客と合意すべきです。また、これらを外国語訳できる場合には、参考訳として交付すると顧客の理解を得ることに役立ちます。

また、不動産売買に際して外国人に注意喚起する取り組みの一例を以下に掲げます。

#### 参考：不動産売買に際しての注意喚起

- (1) 不動産仲介会社である A 社は、売買契約締結時に日本語で説明することを了承する“確認書”を作成し、顧客に注意喚起を促しています。
- (2) 不動産仲介会社である B 社は、物件に関する説明は日本語である旨、必要がある際には顧客が通訳や代理人を立てる必要がある旨などを記載した注意喚起文書を作成し、物件販売の現場で活用しています。

#### 解説 通訳を介した契約

通訳を介して契約をする場合には、後日の紛争を避ける意味で、顧客となる外国人のほか、通訳の人にも売買契約書や重要事項説明書などの書類に署名・押印（サイン）してもらうなどの注意が必要となります。なお、通訳を付けて契約をする場合には、あらかじめ顧客となる外国人から、当該売買契約書及び重要事項説明書の内容について通訳させる旨の委任状を受領しておくことも重要です。

※本項については、以下の公益財団法人不動産流通推進センターのウェブサイトを参考に記載しました。  
<http://www.retpc.jp/archives/1540>

## 2. 売買取引業務

### 2-5 売買代金の支払い・物件の引渡し

#### 2-5 売買代金の支払い・物件の引渡し

売買代金の支払いについて、顧客が国内の銀行に口座を有していない場合は海外送金に拠ることになります。顧客が買主の場合は、取引銀行に対して「被仕向送金」を依頼します。具体的には、送金元の金融機関にある外国送金依頼書兼告知書 (application for remittance with declaration) によって顧客に送金依頼をしてもらいます。入金処理に当たっては、受取人の本人確認を金融機関から求められることがあります。

顧客が売主の場合は、取引銀行に対して「仕向送金」を依頼します。

これらの手続きについての詳細は取引銀行に問い合わせて確認を行ってください。

なお、送金に係る手数料の負担等については、事前に顧客と取り決めておく必要があります。

また、物件の引渡しと決済の安全性を担保するために、中立的な第三者に売買代金、登記費用、仲介手数料などを信託で保全させ、売買条件が成就した段階で金銭を決済するサービスがあります。これを「エスクロー」と呼んでいます。日本ではエスクローに関する法整備がなされていませんが、一部の金融機関がこのサービスを行っていますので、活用を検討することも有用です。

米国など、顧客の居住地によっては、エスクローの利用が一般的な場合があるため、手付金や売買代金の受け渡しや保全等の方法について説明を行い、理解を得ておく必要があります。

ただし現在はエスクローサービスを用いずに司法書士や仲介会社等の第三者が送金の仲立ちをする場合もあります。この場合、売主、買主及び仲立ちする主体との間で、金銭の授受がどのようになされるのかを事前に十分確認しましょう。

たとえば、金銭の授受に第三者を介在させることによって、購入者本人の名義で振込ができない（なされない）場合があります。これに起因するトラブルを未然に防ぐことも必要です。

また、エスクローサービスを活用するにせよ、第三者を仲立ちさせるにせよ、為替について当事者間で十分に取り決めておきましょう。どの時点のどのレートで換算するのかを事前に合意した上で、為替変動リスクの帰属に疑義が生じないようにすることが必要です。

海外の口座と売買代金をやりとりする際には、着金確認に先立って振込に要する期間を確認しておきましょう。海外の口座から（又は海外の口座へ）の振込には、着金までに2営業日ないし3営業日かかることも一般的です。契約上の決済日に着金が確認できないことに起因して売買契約が違約になることや、契約どおりの期日に登記できない、売主から権利書を引渡してもらえない等といった事態を避けることが求められます。

外国人が購入代金を支払うに際して、仲介手数料や登録免許税などの付随的な費用もまとめて送金することを求めるケースが見られます。このような場合はその費用を明確化し疑義が生じないようにしましょう。

## 2. 売買取引業務

2-5 売買代金の支払い・物件の引渡し | 2-6 不動産の売買に係る課税の概要と納税管理人の選定の必要性  
2-7 外国為替及び外国貿易法（外為法）が定める事後届出

なお、我が国で免許を受けた宅建業者と宅地建物取引業に関し取引をした者は、その取引により生じた債権に関し、宅建業者が供託した営業保証金又は保証協会が供託した弁済業務保証金から、一定額の範囲内においてその弁済を受ける権利を有しています（宅建業法第 27 条、第 64 条の 8）。こうしたことから取引の安全が図られていることを顧客に理解してもらうことも有用でしょう。

### 2-6 不動産の売買に係る課税の概要と納税管理人の選定の必要性

#### < 不動産取得時 >

日本国内に所在する不動産の取得に当たっては、印紙税、登録免許税、不動産取得税の納付を要します。売買主体が外国人であるか否かに依拠せず、納税義務者がこれらを納付しなければなりません。

なお、非居住者又は外国法人が所有する不動産を購入する際、売主に譲渡所得が発生した場合は、買主が源泉徴収をした上で売買代金を支払うことになります（以下の < 不動産売却時 > も参照してください）。

#### < 不動産売却時 >

非居住者又は外国法人が日本国内に所在する不動産を売却して譲渡所得が発生した場合は、原則として譲渡対価の 10% の源泉所得税を徴収された上で、確定申告を行う必要があります。

#### < 納税管理人の選定 >

非居住者又は外国法人が不動産を購入した場合、不動産の保有や売却に係る税金の申告や納税の手続きを本人に代わって行う納税管理人を選任する必要があります。

納税管理人は、確定申告書の提出や税金の納付等、購入者の納税義務を果たすために設置されるものであり、納税管理人を定めたときには、不動産の所在地を所轄する税務署長に「納税管理人届出書」を提出します。この届出書の提出以降、税務署が発送する書類は納税管理人に送付されるようになり、購入者は納税管理人を通じて税金を納付することになります。

### 2-7 外国為替及び外国貿易法（外為法）が定める事後届出

非居住者との間で不動産取引を行った場合は、取引の翌日から起算して 20 日以内に、外国為替及び外国貿易法（外為法）が定める事後届出が必要です。不動産の取引に関しては、非居住者が「取引に関する報告」を、居住者が「支払い等に関する報告」を、それぞれ日本銀行に提出する必要があります。さらに本邦法人が売主であり、かつ海外預金口座に代金を振り込む場合、当該口座の月末残高が 1 億円相当額を超える場合には、「個別の業務等に関する報告」を提出する必要があります。

非居住者による報告は代理人に拠ることも可能です。また、いずれの報告もオンラインによって行うことが可能です。

なお、非居住者が他の非居住者から本邦不動産もしくはこれに関する権利を取得した場合、非居住

## 2. 売買取引業務

2-7 外国為替及び外国貿易法（外為法）が定める事後届出 | 2-8 登記に係る手続き

者による本邦不動産もしくはこれに関する権利の取得が「自己または親族もしくは使用人その他の従業員の居住用」「自己の事務所用」「非営利目的の業務遂行用」である場合は、報告は不要です。詳しくは日本銀行のウェブサイト「外為法の報告制度について」を確認してください。

[https://www.boj.or.jp/about/services/tame/t\\_seido.htm/](https://www.boj.or.jp/about/services/tame/t_seido.htm/)

### 2-8 登記に係る手続き

不動産売買の当事者となる顧客に対しては、登記用の住民票・印鑑証明書に代わる書面を求める必要があります。それぞれ以下のとおりですので、事前に理解を求めましょう。

	住民票（住所を証する書類）	印鑑証明書
顧客が居住者の場合	「中長期在留者」や「特別永住者」など、日本に在留できる一定の資格を有する外国人であれば、その居住地を届け出た市区町村の窓口申請により、外国人用の住民票を取得することができます。	在日の外国人であれば、その住居を届け出た市区町村に印鑑を登録することにより印鑑証明書を取得することができます。
顧客が非居住者の場合	あらかじめ顧客から本国の住所を聞いておき、これを宣誓供述書の形式にして、それにその国の所属公証人の認証を得て、住所を証する書面とする（所有権移転の際の住所証明書の代替とすることができ）ことができます。在日の当該大使館領事部で認証された宣誓供述書でも住所を証する書面とすることができますので、その場合はあらかじめ当該大使館領事部に問い合わせ、その発行の可否を確認しておくといでしょう。 なお、国や地域によっては、日本と同様の住民登録の制度を有している場合や、戸籍が住所を証する書面を兼ねている場合もあります。こうした場合は各国の公的な住民登録証明書等を利用することもできます。	台湾、韓国には日本と同様の印鑑証明制度がありますので、その公的な印鑑証明書を利用することができます。それ以外の国及び地域の出身者については、顧客が来日していれば、当該外国在日大使館でサイン証明書を発行してもらい、これを印鑑証明書に代えましょう。 外国人売主が来日しなかった場合は、司法書士が宣誓供述書を作成し、それを当該外国人の住所宛に郵送し、現地の公証人の面前で署名を認証してもらい、それを日本に返送してもらえば、登記申請の添付書類としての適格性を有することになります。

本項については以下の公益財団法人不動産流通推進センターのウェブサイトを参考に記載しました。  
<http://www.retpc.jp/archives/16781>

## 2. 売買取引業務

### 2-8 登記に係る手続き

外国人との取引に長けた司法書士の助言を得ることも有用です。一部の民間事業者は、外国人との売買取引に当たっての本人確認について情報提供を行っています。

また、日本では土地と建物は別個の不動産として取り扱われ、登記も別々に行うことができますが、海外には建物は土地の附合物とされ、建物単独に権利を設定することや、登記や取引を行うことができない国もあります。登記の公信力についても国によって様々で、日本の不動産登記には公信力はありませんが、公信力のある不動産登記制度を採用している国・地域もあります。国土交通省土地・建設産業局国際課にて、不動産登記制度の英語説明資料を公開していますので、この資料を参考に説明するとよいでしょう。

(英語版 “Real Property Registration System” :<http://www.mlit.go.jp/common/001050449.pdf>、  
日本語版 「不動産登記制度」 :<http://www.mlit.go.jp/common/001121686.pdf>)

#### 外国人による不動産取得後の円滑な所有に向けて

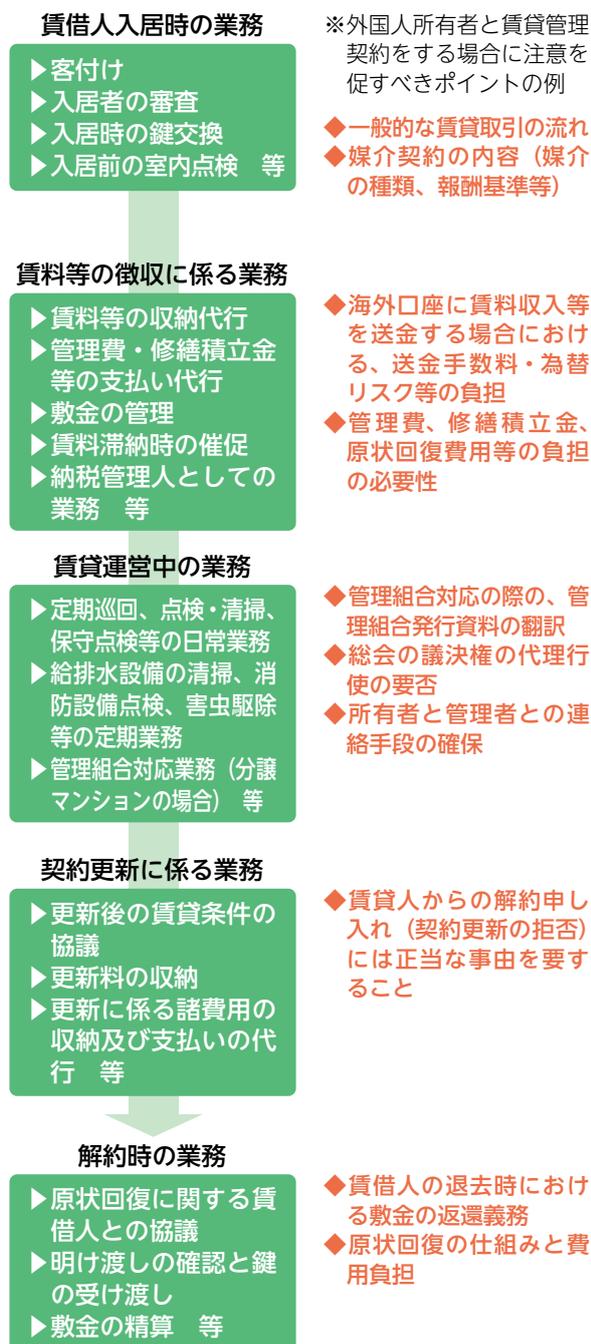
外国人が日本の不動産を取得するに当たって、その後の所有（居住 / 賃貸）を円滑に進めるために、売買交渉の際に次のような点についてあらかじめ顧客の理解を得ておくことが望ましいでしょう。

- ▶ 所有目的について（→必要に応じて、所有目的に沿った管理会社等を顧客に紹介します）
- ▶ 不動産の所有者に課せられる税金について（→ 3 節参照）
- ▶ 物件取得後の外為法の届出について（→ 2-7 項参照）
- ▶ ゴミの分別などの生活習慣について（→ 4-2 項参照）
- ▶ 管理費及び修繕積立金について（→ 3 節参照）

# 3. 外国人所有不動産の管理

第3節では、外国人が所有する不動産の管理に係る業務を取り上げます。このうち、外国人所有者向け賃貸管理業務については、外国人との取引に際して誤解の生じやすい点などについて、業務の各プロセスにおける留意点を掲げました。また外国人所有者向け分譲マンション管理業務に関しては、管理費・修繕積立金の徴収対応、管理組合対応、防災対応等に当たっての留意点を紹介しています。

## 賃貸住宅の管理業務の流れ



## Process of Residential Property Management



### 3. 外国人所有不動産の管理

#### 3-1 外国人所有者向け賃貸管理業務

#### 3-1 外国人所有者向け賃貸管理業務

外国人所有者から賃貸管理業務を受託する場合、その業務の流れに沿った留意点は以下のとおりです。

##### < 賃貸管理委託契約の締結 >

当該契約の対象となる業務の範囲を明確化しましょう。また、契約に当たっての専属的合意管轄裁判所を日本の裁判所とすることが望ましいこと、従って契約書等の書類は日本語を正本とすべきこと等については、2-4 項も参照してください。

##### < 賃借人の募集、賃貸借契約の締結 >

宅建業者が賃借人の募集（代理、媒介）を行う場合、宅建業法に従う必要があります。

借地借家法における普通借家と定期借家の相違、媒介手数料、共益費、敷金、礼金、更新料、原状回復等の制度・習慣について、所有者の理解を得ることが必要です。

普通借家と定期借家の相違については、以下の **解説** を参考にしてください。

媒介手数料については、賃貸借の媒介における報酬基準を説明するとともに、両手媒介・片手媒介については、日本と異なる商慣習をもつ国・地域もありますので、その違いをあらかじめ説明し、理解を得ましょう。

共益費、敷金、礼金、更新料など、外国人所有者が賃借人から受領する賃料以外の収入について、収入の性質や賃借人の退去時における返還義務の有無等を説明しましょう。

原状回復については、国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」における考え方を説明するなど、日本における原状回復の仕組みと費用負担について理解を得ましょう。

賃貸管理会社がサブリース（賃料保証）を提供する場合は、その条件や契約更新等についての説明に加え、サブリース（賃料保証）をしない場合の賃料相場も説明するとよいでしょう。

#### **解説** 「普通借家」と「定期借家」

諸外国における不動産賃貸は我が国における「定期借家」契約であることが一般的です。普通借家契約の元では、賃借人の権利が幅広く認められていることについて、特に以下のような点に関してあらかじめ顧客の理解を得ておく必要があります。

- ▶ 賃貸借契約の当事者が契約期間の満了に先立って契約を更新しない旨の通知等をしていない限り、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされる上、その通知をした場合であっても契約期間満了後に賃借人が遅滞なく異議を述べない限り、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなされます（借地借家法第 26 条）。
- ▶ しかも、賃借人からの解約の申し入れは、正当な事由があると認められる場合でなければ、することができません（同第 28 条）。
- ▶ 賃借人による債務不履行や無断転貸等を理由として、賃借人から契約を解除することは容易ではありません。たとえば 1 ヶ月程度の賃料滞納によって賃借人を退去させることはできない、と解されています。

### 3. 外国人所有不動産の管理

#### 3-1 外国人所有者向け賃貸管理業務

##### < 収入に関する業務 >

海外口座に賃料収入等を送金する場合は、送金手数料や為替リスクなどの負担、送金頻度や送金日時についてあらかじめ取り決めておく必要があります。送金する資金には、どのような収入が含まれていて、どのような費用が控除されているか、税金の取扱いはどのようになっているかなどを明示しておくとい良いでしょう。

また、入居者が賃料を滞納した場合の扱いについて、入居者を即座に撤去させられないことや入居者の許可なく貸室内に入室できないこと等についてもあらかじめ理解を求めておきましょう。

##### < 支出に関する業務 >

管理費、修繕積立金、原状回復費用などの支出が発生することについて説明を行い、それらの支払い方法についてあらかじめ取り決めておく必要があります。賃料収入からそれらの支出を控除する場合には、賃料収入がない空室期間における収受方法や送金手数料、為替リスクにも留意する必要があります。また貸室内の設備修繕のうち所有者の負担が発生した場合の代金の収受についてあらかじめ取り決めておく必要があります。

##### < 不動産の保有に係る税金 >

税務については、海外に居住する外国人の場合、日本国内で所得税の申告や納税の手続きを本人に代わって行う納税管理人を選任する必要があります。

固定資産税（都市計画税が賦課される場合はこれも含む。以下同様）については、賦課期日（1月1日）現在の不動産の所有者に対して賦課されます。固定資産税は所有者の居住形態にかかわらず賦課されますので、海外に居住する外国人も納付する必要があります。この場合、固定資産税の納税に関する一切の事項を本人に代わり行わせるために、不動産の所在地の地方公共団体の条例で定める地域内に住所等を有する納税管理人を選任しなければなりません。

住民税は所得割と均等割によって構成されますが、このうち所得割は海外に住所を有する外国人には発生しません。均等割は日本国内に自己の居住目的の家屋敷を所有していれば賦課されます。

また、海外に居住する外国人が日本国内に所在する不動産から賃貸収入を得る場合は、その20%を源泉徴収された上で、確定申告を行う必要があります。

個人が自己又はその親族の居住の用に供するために借り受けている場合を除き、非居住者や外国法人から日本国内にある不動産を賃借して、日本国内で賃借料を支払う者は、所有者に対して賃借料を支払う際に所得税を源泉徴収しなければなりません。この点については国税庁ウェブサイトを確認してください。

<https://www.nta.go.jp/taxanswer/gensen/2880.htm>

本項は公益社団法人全日本不動産協会のウェブサイトも参考にしました。

[http://www.zennichi.or.jp/law\\_faq/](http://www.zennichi.or.jp/law_faq/) 外国人が日本の不動産を所有する場合の税務 /

##### < 分譲マンションの管理組合に関する対応 >

海外に居住する外国人所有者から分譲マンションの賃貸管理を受託する場合には、分譲マンション

### 3. 外国人所有不動産の管理

#### 3-1 外国人所有者向け賃貸管理業務 | 3-2 外国人所有者向け分譲マンション管理業務

の管理組合について理解してもらうことが重要です。その上で、管理組合に関する対応を検討する必要があります。管理組合発行資料の翻訳及び所有者への取り次ぎ、管理組合の総会の議決権の行使方法について事前に取り決めておくことが想定されます。管理組合発行資料の翻訳について、管理組合から発行される主な資料を示し、どの資料を翻訳するかを取り決めておくことや、総会の議決権の行使について、代理行使の取り決めをしておくことも一案です。また、総会の議決によって管理費、修繕積立金、専用使用料が増額される場合があることについてあらかじめ説明しておくといでしょう。いずれにせよ、何かトラブル等が発生した際に迅速な対応を図ることも含め、所有者との間で確実に連絡がつくようにしておき、所有者との意思疎通と信頼確保に努めることが求められます。

#### 3-2 外国人所有者向け分譲マンション管理業務

外国人が所有・入居する分譲マンションの管理業務に当たっては、マンションでの快適な居住、管理組合の役割や管理組合から業務の委託を受けているマンション管理会社の存在、建物や設備の維持管理等について理解不足が生じがちです。これに対応した資料の一例として次のようなものが挙げられます。

##### 参考：入居後の生活マナー・ルール面でのトラブル防止

- (1) 管理会社であるC社は、マンションで民泊が禁止されていることを示す資料を作成し、入居者への周知を図っています。
- (2) 一般社団法人マンション管理業協会は「マンション暮らし BOOK (英語版)」を作成し、マンション居住に際してのマナー、管理組合の役割、設備の維持管理等に関する課題及びその解決方法等について漫画形式で紹介する資料を有償で頒布しています。  
[http://www.kanrikyo.or.jp/shopping/guest/products/detail.php?product\\_id=87](http://www.kanrikyo.or.jp/shopping/guest/products/detail.php?product_id=87)

分譲マンションにおいては、管理組合の仕組みや運営方法、「管理規約」や「使用細則」の位置づけや内容などについて理解してもらいましょう。マンションの管理・使用に関する区分所有者相互間の事項について定めをする場合、総会で意思決定されます。その執行機関に理事会があります。その基本的な事項について「管理規約」によって定めることとされていますが（建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）第30条1項）、具体的・詳細なルールについて「使用細則」を別途定めることも一般的です。管理組合の運営においては、通常、管理組合から所有者や居住者に確実に連絡が取れるようにする必要があるので、海外に居住する所有者には、国内において所有者の代わりに対応する連絡先（賃貸管理会社が想定されます）を届け出してもらうことが重要です。

また、一般的に、漏水などの事故による緊急時や法定消防設備点検、排水管清掃などにおいて、専有部分内に入室することや、大規模修繕工事などでバルコニーに立ち入ることがありますが、海外においてはこれらの習慣がない場合がありますので、あらかじめ理解を求めましょう。

### 3. 外国人所有不動産の管理

#### 3-2 外国人所有者向け分譲マンション管理業務

このほか、入居者の立場から留意すべき点については、外国人による入居に関する 4-2 項の記載も参考にしてください。

#### < 管理費・修繕積立金等の徴収対応 >

管理規約に管理費・修繕積立金や駐車場使用料などの徴収方法が定められています。まず、管理費・修繕積立金等は将来的に金額が改定される可能性があり、駐車場使用料などは変動することがあることについて理解してもらいましょう。

これらの金銭の徴収方法は、一般的には口座振替方式によることが多いため、国内の金融機関の口座開設が必要となります。しかし、非居住者の場合には国内の口座を保有していないことが多いため、海外口座からの送金により支払う場合や、賃貸管理者を通じて支払う場合などがあります。海外口座からの送金により支払う場合には、送金手数料が負担になることから、数ヶ月から数年分の管理費・修繕積立金等を一括して支払うことを外国人所有者から希望される場合があります。その場合には管理費・修繕積立金が途中で変更になった場合の取扱いについて外国人所有者の理解を得た上で取り決める必要があるほか、外国人所有者が物件を売却した場合における管理費・修繕積立金の返還の取扱い（返還方法や送金手数料、為替リスクなど）についても事前に確認しておく必要があります。

#### < 管理組合対応 >

マンション内の自発的なコミュニティにおいて外国人所有者にも積極的に管理組合への参加を促すことが望ましいと考えられます。消防訓練などの管理組合行事が開催されていることも多く、これらへの参加がコミュニケーションの発展のきっかけとなり、ひいては管理組合からの通知や連絡の円滑化に役立つものと期待されます。

また、所有者が海外に居住している場合の留意点や、管理組合発行資料の翻訳等に関しては、3-1 項の < 分譲マンションの管理組合に関する対応 > の記載と同様ですので、そちらも参考にしてください。

#### 解説 「専有部分」と「共用部分」

我が国の分譲マンションの取得は「専有部分」と「共用部分」をともに取得することを意味しますが、こうした考え方が一般的でない国も存在します。したがって、外国人が所有する分譲マンション管理業務においても、以下のような点について外国人所有者の理解を促すことが有用です。

- ▶ 専有部分は“所有している部屋の中”だけを指します。区分所有法第 4 条 1 項に例示される廊下、階段室のほか、バルコニーや、管理規約によって定められる範囲は共用部分に属します。
- ▶ 専有部分の修繕や模様替えなどを行う場合にも理事会の承認を必要とする場合があります。
- ▶ 共用部分の変更を区分所有者が単独で行うことはできません。その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除き、総会の決議で決するものとされています（区分所有法第 17 条）。

### 3. 外国人所有不動産の管理

#### 3-2 外国人所有者向け分譲マンション管理業務

##### <トラブルの未然防止>

分譲マンションにおいて発生しやすいトラブルとして、(1) ペット、(2) リフォーム、(3) 住居以外での使用が挙げられます。

まずペットについては、使用細則等で飼育の可否のみならず、飼育可能なペットの種類、大きさ等を定めている場合や、管理組合への届出・登録等を義務づけている場合などもあります。

専有部分のリフォームや修繕については、工事に先立って管理組合に届出を行うこと、又は管理組合からの許可を得ることを求めている場合が一般的です。

また、専有部分ももっぱら住居でのみ使用することを管理規約や使用細則で定めている場合があり、この場合は専有部分といえども事務所や倉庫などとして使うことは避けなければなりません。

これらのトラブルは日本人所有者だけでなく、外国人所有者にも起こりえます。特に、前掲 [解説](#) のとおり、我が国における専有部分と共用部分の考え方に対する理解が不十分であることや、管理規約や使用細則といった諸規定に対する認識が不足していることに起因したトラブルが起こりがちです。トラブルを未然に防止するためには、これらについて説明し理解を促すことが有用であると考えられます。たとえばペットについては、バルコニー等の共用部分はもちろん、専有部分における飼育にも諸規定が適用されます。リフォームについては、絨毯をフローリングに張り替えるなどのように、専有部分の修繕や模様替えであっても、諸規定に定めがある場合にはそれに従う必要があることについて注意を促しましょう。当然ながら、玄関扉の交換など、共用部分に係るリフォームを所有者単独で行うことはできません。また住居以外での使用が禁じられている場合は、事務所や民泊などの使用ができないことをあらかじめ理解してもらうことが必要です。

##### <保険の付保>

管理組合では、共用部分に対する火災保険や施設賠償責任保険に加入していることが一般的です。また専有部分の個人賠償責任保険にも管理組合で加入する例が増えていきます。まずはこれらの内容や補償の範囲等について、所有者に理解してもらいます。その上で、専有部分に係る火災保険は所有者が加入する必要があることを伝えましょう。また個人賠償責任保険を管理組合で加入していない場合は、これも所有者に加入するよう促すことが望ましいといえます。さらに、地震のリスクを意識する外国人所有者も少なくないと思われます。地震による損害が火災保険によってカバーされないことについて所有者の理解を促した上で、専有部分に地震保険を掛けるかどうか、所有者の判断を促すことが必要です。

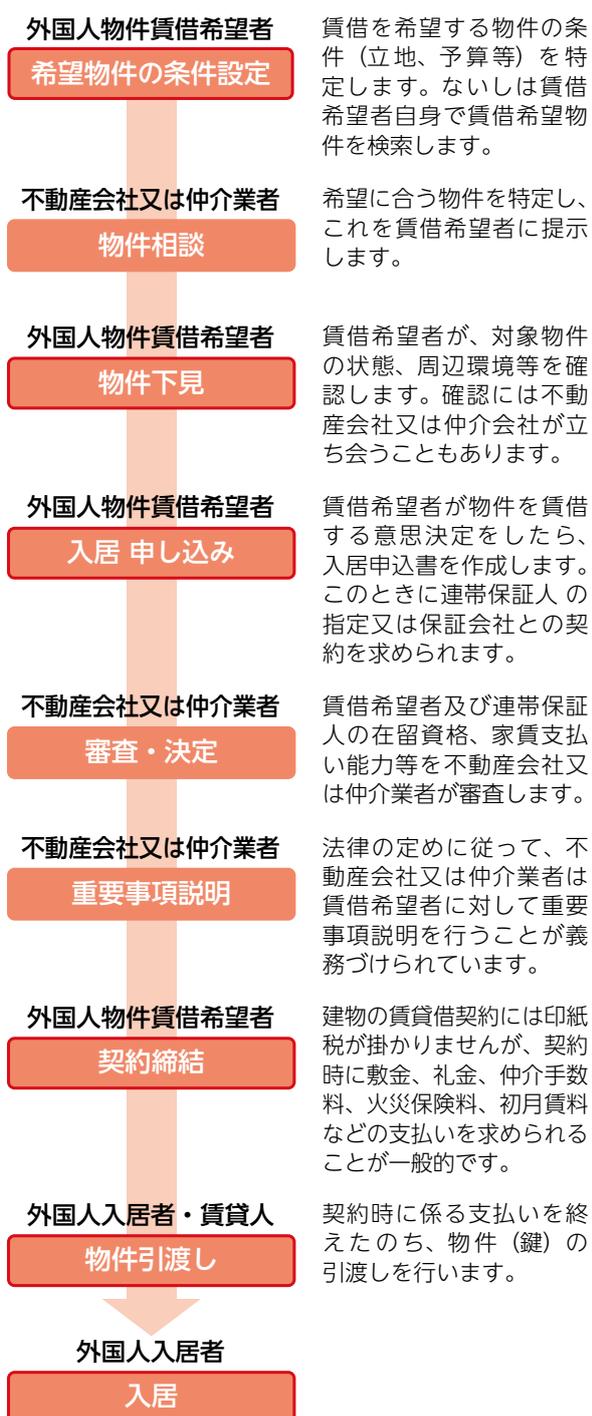
##### <不動産の保有に係る税金>

外国人が分譲マンションを保有する際の税金（固定資産税、住民税等）については、3-1 項と同様です。

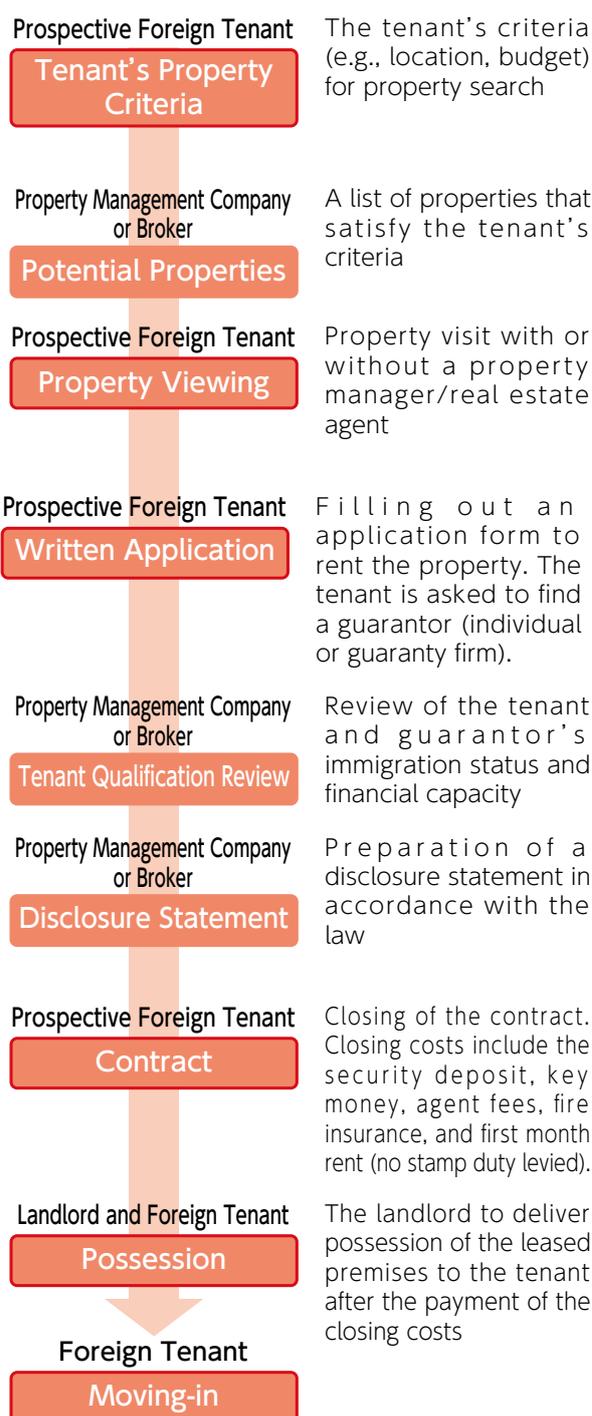
## 4. 外国人による入居

第4節では外国人による入居に当たっての留意点を掲げるとともに、参照できる有用な情報を紹介しています。このうち外国人による民間住宅の賃借については、既存の参考資料に基づいて賃貸契約に至る各プロセスでの留意点を整理しました。また入居及び入居後の生活に関しても、事業者の方にとって役立つ資料を紹介しています。

### 不動産賃借の流れ



### Process of Real Estate Leasing



## 4. 外国人による入居

### 4-1 外国人による民間住宅の賃借

#### 4-1 外国人による民間住宅の賃借

外国人による不動産の賃借のプロセスを次のページに例示します。これを顧客に示しながら、入居に至るまでの一連の流れについて、事前に理解を得ておくとうよいでしょう。

我が国の不動産の賃借を希望する外国人に対する賃貸事業に当たっての留意点は、「あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」に詳しく記載されています。このガイドラインには、日本で賃貸住宅を探す外国人との対応方法や留意事項に加え、日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語の6カ国語で作成した、「入居申込書」「重要事項説明書」「賃貸住宅標準契約書」「定期賃貸住宅標準契約書」等の見本が掲載されています。ここでは、そこに記載された留意事項について主なものを抜粋します。

#### 参考：外国人への民間賃貸住宅への入居円滑化に資する実務マニュアル

- (1) あんしん賃貸住宅推進協議会は「あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」を作成し、外国人の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図っています。  
<http://www.mlit.go.jp/common/001132485.pdf>

#### < 入居申し込み >

外国人入居希望者が下見をして部屋を気に入ったら、入居審査に必要な書類について説明する必要があります。賃貸人の承諾を得なければ部屋を借りることができないことをきちんと伝えましょう。

#### < 身元確認 >

入居審査における身元確認の例としては以下のようなものが考えられます。

- ・ パスポート
- ・ 在留カード
- ・ 勤務証明書
- ・ 在学証明書
- ・ 収入証明書
- ・ 就労資格証明書
- ・ 資格外活動証明書

#### < 連帯保証人 >

我が国では住宅を賃借する際に連帯保証人を必要とすることが多いのですが、諸外国ではこうした制度は一般的ではありません。日本における連帯保証人の必要性やその要件をあらかじめ伝える必要

## 4. 外国人による入居

### 4-1 外国人による民間住宅の賃借 | 4-2 入居及び入居後の生活

があります。民間の家賃債務保証サービスの利用も検討することができます。

#### < 契約 >

賃貸契約書等を日本語にすべきことについては、2-4 項と同様です。また、前掲のとおり「あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」には賃貸住宅標準契約書が多言語化されていますので、こちらも参照してください。

#### < 解約・退去 >

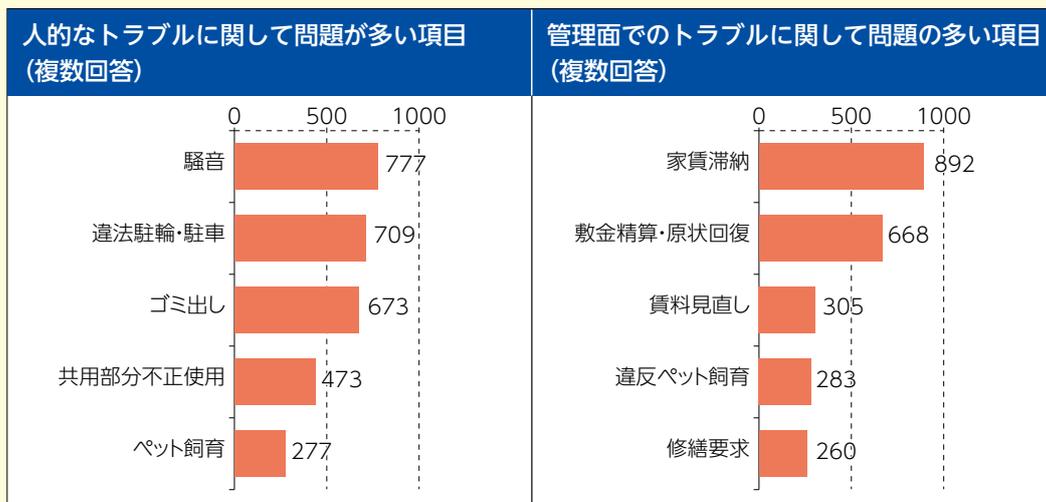
解約予告期間の確認、書面による解約の意思確認、敷金の精算方法等について誤解や勘違いなどが発生しないよう配慮する必要があります。また原状回復義務等についても、事前に説明をしておき、入居時及び退去時における物件の確認を徹底することが望まれます。

## 4-2 入居及び入居後の生活

賃貸住宅におけるトラブルや問題の多い事柄について、一般財団法人不動産適正取引推進機構がアンケート調査結果を公表しています（以下 [解説](#) を参照）。

### 解説 賃貸住宅におけるトラブル

一般財団法人不動産適正取引推進機構が2011年にとりまとめたアンケート調査によると、賃貸管理業者が人的な面で問題が多いとして掲げた事項は、「騒音」「違法駐輪・駐車」「ゴミ出し」などでした。また管理面で問題が多い事項として、「家賃滞納」「敷金精算・原状回復」などの項目に回答が集まりました。



有効回答数=1,120件

出所：一般財団法人不動産適正取引推進機構「賃貸住宅管理アンケート」  
(RETIO 2011.10 NO.83、<http://www.retio.or.jp/attach/archive/83-069-2-1.pdf>)

## 4. 外国人による入居

### 4-2 入居及び入居後の生活

こうした問題が起こりがちな項目は、賃貸住宅に居住する日本人のみならず、外国人が日本国内の住宅に居住する場合にも当てはまる可能性があります。そこで、外国人の入居後の生活を円滑なものとするために有用なツールの一例を以下に掲げます。

#### 参考：賃貸住宅居住に当たっての有用なツール

- (1) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は「JPM 外国人住まい方ガイド DVD」を作成し、これから日本で生活を始める外国人入居者に対して賃貸住宅におけるルールやマナーを映像で説明した資料を有償で頒布しています。  
<https://www.jpmm.jp/exch/>  
また、このデモ版や、DVD化されていない言語版が動画投稿サイトでも無償で公開されています。  
[https://www.youtube.com/watch?v=g48N8m\\_IHoM](https://www.youtube.com/watch?v=g48N8m_IHoM) など。
- (2) あんしん賃貸住宅推進協議会は「部屋探しのガイドブック」を6カ国語で作成し、外国人が日本の賃貸住宅に居住するに当たっての基本的な情報を提供しています。  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)
- (3) 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 国際交流研究会は、ポータルサイト「ウェルカム賃貸」を英語、中国語、韓国語で作成し、日本で賃貸住宅を探している外国人と、外国人に住まいを提供する不動産会社とのマッチングを図っています。  
<http://www.welcome.jpmm.jp/>
- (4) 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会及び公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会は「部屋を借りる人のためのガイドブック」を5カ国語で作成し、日本で賃貸住宅を借りる際の「部屋探し」から「契約」「入居中の規制」「退去」「緊急災害への備え」などをまとめ、イラストや平易な文章を用いて紹介しています。  
<https://www.zentaku.or.jp/useful/guidebook/>

この他、ゴミの分別等について外国語で紹介する冊子を設けている自治体もありますので、必要に応じて各自治体にお問い合わせください。

外国人向けの家賃保証や外国人への賃貸代行（転貸業務）、外国人向け管理業務等を行っている民間事業者もいますので、こうしたサービスの利用を検討することも有用です。

#### < 防災対応 >

日本に居住する外国人の中には、災害時にどのように対応したらよいか不安を感じる人も少なからず存在すると思われます。自治体等では外国人向けの防災マニュアル等を作成している場合があります。入居の際などに配布するとよいでしょう。

## 4. 外国人による入居

### 4-2 入居及び入居後の生活

#### 参考：東京都における外国人向けの防災情報提供

- (1) 東京都生活文化局は、「外国人向け防災リーフレット」を4言語併記で作成し、地震についての知識や災害時の適切な対応等をわかりやすく説明しています。また、緊急時のハンドマニュアル（ヘルプカード）を作成し、日本人に支援を求める際の会話集などを紹介しています。  
[http://www.seikatubunka.metro.tokyo.jp/chiiki\\_tabunka/tabunka/tabunkasuishin/0000000144.html](http://www.seikatubunka.metro.tokyo.jp/chiiki_tabunka/tabunka/tabunkasuishin/0000000144.html)
- (2) 東京都国際交流委員会は、「災害時の外国人支援 Q&A マニュアル」を7カ国語で作成し、地震などの災害発生時に外国人支援を行っている団体等が外国人からの様々な問い合わせに応えられるよう、想定される質問とそれに対する答えを Q&A の形式でまとめています。  
<https://www.tokyo-icc.jp/information/howto.html>
- (3) 東京都は防災ブック「東京防災」を作成し、その多言語対応（英語版、中国語版（簡体字及び繁体字）、韓国語版）を行っています。  
<http://www.bousai.metro.tokyo.jp/1002147/>

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集

本節では、政府及び業界団体が作成した資料集を紹介します。これらはいずれも不動産事業者の事業活動に資することを目的としたものですが、ご活用の際は各資料の著作権者が明示する利用条件に従ってください。



### [ABENOMICS]

■ 作成者

日本政府 (The Government of Japan)

■ 主な内容

アベノミクスの成果として各種経済指標を図示するとともに、主要な分野における成長戦略に係る政策の概要を紹介している。

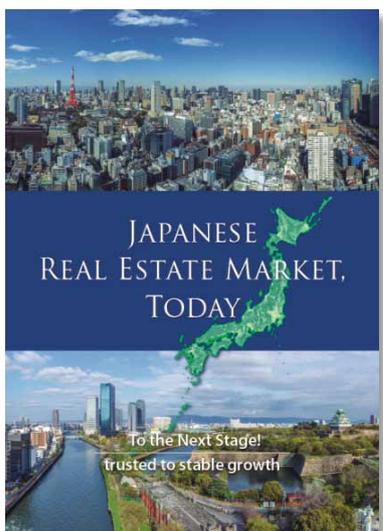
■ 言語

英語

■ 入手先

日本政府ウェブサイト

<http://www.japan.go.jp/abonomics/>



### [Japanese Real Estate Market, Today]

■ 作成者

国土交通省土地・建設産業局国際課

■ 主な内容

日本の不動産市場について紹介するパンフレット。全8ページから構成され、我が国の成長戦略、国土計画、主要な開発事例等を紹介している。

■ 言語

英語

■ 入手先

国土交通省ウェブサイト

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo\\_const\\_tk1\\_000057.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000057.html)

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集

### 「日本での不動産取引に関する基礎的な法制度等の紹介」

#### ■作成者

国土交通省土地・建設産業局国際課

#### ■主な内容

不動産取引に関する法制度や商慣行等に関する以下の資料（6種類）により構成されている。

- [1] 日本の不動産取引に関連する法律
- [2] 不動産登記制度
- [3] 住宅取得に関するフロー
- [4] 主な不動産証券化スキーム
- [5] 不動産投資に関する主な税制
- [6] 都市計画に関する制度

#### ■言語

英語

#### ■入手先

国土交通省ウェブサイト

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo\\_const\\_tk1\\_000057.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000057.html)



### 「土地総合情報ライブラリー」（英語版）

#### ■作成者

国土交通省土地・建設産業局

#### ■主な内容

日本の不動産市場に関する公的な資料を紹介するポータルサイト。「不動産市場動向マンスリーレポート」「不動産価格指数」「地価 LOOK レポート」などの他、不動産に関する様々なデータを閲覧することができる。

#### ■言語

英語

#### ■入手先

国土交通省ウェブサイト

<http://tochi.mlit.go.jp/english/>



## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 「海外建設・不動産市場データベース」

#### ■作成者

国土交通省土地・建設産業局国際課

#### ■主な内容

日本企業の海外進出先として検討に挙がる国について、その基礎情報、現地法人等の形態、不動産関連情報などを国別にとりまとめている。

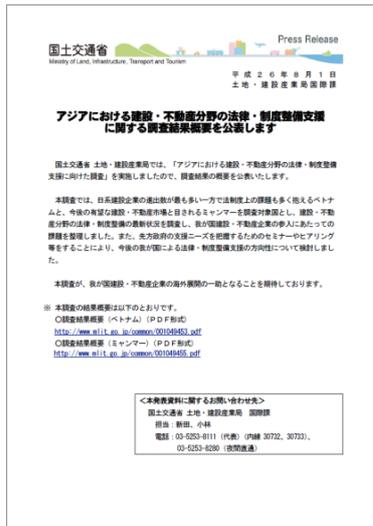
#### ■言語

日本語

#### ■入手先

国土交通省ウェブサイト

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu\\_database/index.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/index.html)



### 「アジアにおける建設・不動産分野の法律・制度整備支援に向けた調査結果概要」

#### ■作成者

国土交通省土地・建設産業局

#### ■主な内容

ベトナムとミャンマーの2カ国について、建設・不動産分野の法律・制度整備の状況を調査し、我が国建設・不動産企業の参入にあたっての課題を整理している。

#### ■言語

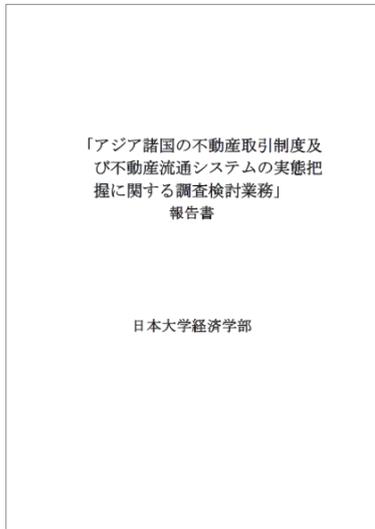
日本語

#### ■入手先

国土交通省ウェブサイト

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000265.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000265.html)

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 「アジア諸国の不動産取引制度及び不動産流通システムの実態把握に関する調査検討業務」報告書

#### ■作成者

日本大学経済学部

#### ■主な内容

アジア各国への将来的な展開に目を向ける日本の不動産関連業を後押しするため、シンガポール、インドネシア、タイ、マレーシア、カンボジア、ベトナム、フィリピンの7カ国の不動産関連制度を紹介している。

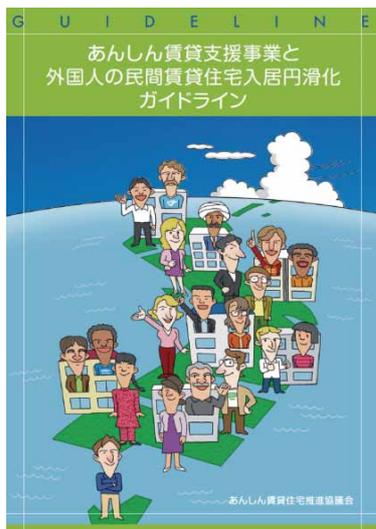
#### ■言語

日本語

#### ■入手先

国土交通省ウェブサイト

<http://www.mlit.go.jp/common/001155501.pdf>



### 「あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」

#### ■作成者

あんしん賃貸住宅推進協議会

#### ■主な内容

国土交通省による「あんしん賃貸支援事業」（平成22年度をもって終了）の紹介、外国人の民間賃貸住宅への入居円滑化に必要な賃貸人、仲介業者・管理会社のための実務対応方法、外国人の住まいに関する情報提供事例等に加え、入居申込書、重要事項説明書、賃貸住宅標準契約書、定期賃貸住宅契約についての説明等の資料の対訳を掲載している。

#### ■言語

入居申込書等の対訳見本は日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語

#### ■入手先

国土交通省ウェブサイト

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 「部屋探しのガイドブック」

#### ■作成者

あんしん賃貸住宅推進協議会

#### ■主な内容

日本で部屋探しをする外国人の参考となるように、日本で部屋探しをして生活する上で必要な基礎知識や役立つ情報などを掲載している。

#### ■言語

日本語、英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語

#### ■入手先

国土交通省ウェブサイト

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)



### 「日本法令外国語訳データベースシステム」

#### ■作成者

法務省

#### ■主な内容

日本の法令についての理解を助けるために、法令の翻訳を掲載している。不動産に関連しては、宅地建物取引業法 (Real Estate Brokerage Act)、都市計画法 (City Planning Act)、建物の区分所有等に関する法律 (Act on Building Unit Ownership, etc.) 等の翻訳が紹介されている。ただし法的効力を有するのは日本語の法令自体である。

#### ■言語

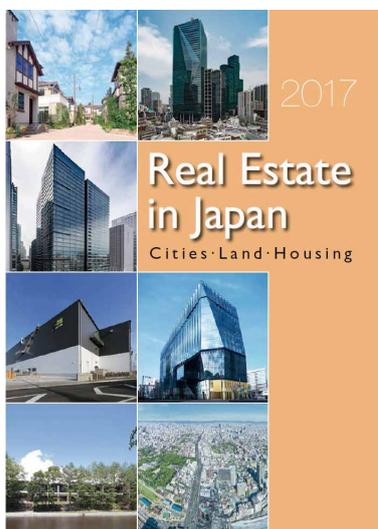
英語

#### ■入手先

法務省ウェブサイト

<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/?re=02>

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 「Real Estate in Japan」

#### ■作成者

一般社団法人不動産協会

#### ■主な内容

我が国の不動産業の概況を開発、分譲、賃貸、流通の別に紹介するとともに、関連するデータや開発プロジェクト事例等を掲載したハンドブックであり、年1回発行されている。

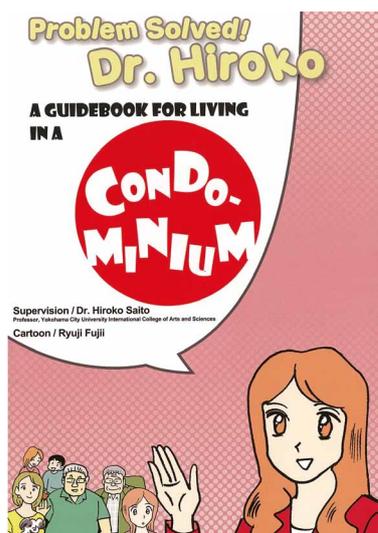
#### ■言語

英語

#### ■入手先

一般社団法人不動産協会ウェブサイト

<http://www.fdk.or.jp/en/publication.html>



### 「マンション暮らしBOOK（英語版）」

#### ■作成者

一般社団法人マンション管理業協会

#### ■主な内容

マンション居住に際してのマナー、管理組合の役割、設備の維持管理等に関する課題及びその解決方法等について漫画形式で紹介している。

#### ■言語

英語

#### ■入手先

一般社団法人マンション管理業協会にて販売

[http://www.kanrikyo.or.jp/shopping/guest/products/detail.php?product\\_id=87](http://www.kanrikyo.or.jp/shopping/guest/products/detail.php?product_id=87)

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 「JPM 外国人住まい方ガイド DVD」

#### ■作成者

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

#### ■主な内容

これから日本で生活を始める外国人入居者が、日本の生活習慣や居住ルールを理解し、トラブルなく快適に生活できることを目的として、賃貸住宅におけるルールやマナーを映像で説明している。

#### ■言語

英語、韓国語、中国語、スペイン語、ポルトガル語、日本語、ベトナム語、ネパール語

#### ■入手先

英語、韓国語、中国語、スペイン語、ポルトガル語、日本語を収録した DVD は公益財団法人日本賃貸住宅管理協会ウェブサイトにて販売

<https://www.jpm.jp/exch/>

日本語、ベトナム語、ネパール語については下記「ウェルカム賃貸」ウェブサイトで公開



### 「ウェルカム賃貸」

#### ■作成者

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会国際交流研究会

#### ■主な内容

日本で賃貸住宅を探している外国人と、外国人に住まいを提供する不動産会社をマッチングするための不動産会社検索ポータルサイト。

#### ■言語

英語、中国語、韓国語

#### ■入手先

ウェルカム賃貸ウェブサイト

<http://www.welcome.jpm.jp/>

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 「部屋を借りる人のためのガイドブック」

#### ■作成者

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

#### ■主な内容

日本で賃貸住宅を借りる際の「部屋探し」から「契約」「入居中の規制」「退去」「緊急災害への備え」などをまとめ、イラストや平易な文章を用いて紹介している。

#### ■言語

日本語、英語、中国語、韓国語、ベトナム語

#### ■入手先

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会ウェブサイト  
<https://www.zentaku.or.jp/useful/guidebook/>



### 「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック [第3版]」

#### ■作成者

不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会

#### ■主な内容

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」において宅建業者が「特定事業者」として位置づけられたことから、不動産業者に向けてわかりやすく同法上の義務等について解説する趣旨で作成された。

#### ■言語

日本語

#### ■入手先

公益財団法人不動産流通推進センターウェブサイト  
<http://www.retpc.jp/shien/maneron>

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 外国人向け防災リーフレット及びヘルプカード

#### ■作成者

東京都生活文化局

#### ■主な内容

防災リーフレットは、地震についての知識や災害時の適切な対応などを、イラスト入りでわかりやすく説明したものの。緊急時のマニュアル（ヘルプカード）は、災害・急病・怪我など緊急時の対応、情報の入手方法、日本人に支援を求める際の会話集などをコンパクトに記載したものの。

#### ■言語

日本語、英語、中国語、韓国・朝鮮語の併記

#### ■入手先

東京都生活文化局ウェブサイト

[http://www.seikatubunka.metro.tokyo.jp/chiiki\\_tabunka/tabunka/tabunkasuishin/0000000144.html](http://www.seikatubunka.metro.tokyo.jp/chiiki_tabunka/tabunka/tabunkasuishin/0000000144.html)



### 「災害時の外国人支援 Q&A マニュアル」

#### ■作成者

東京都国際交流委員会

#### ■主な内容

地震などの災害発生時に外国人支援を行っている団体等が外国人からの様々な問い合わせに答えられるよう、想定される質問とそれに対する答えを Q&A の形式でまとめている。

#### ■言語

日本語、英語、中国語、韓国・朝鮮語、タガログ語、タイ語、スペイン語

#### ■入手先

東京都国際交流委員会ウェブサイト

<https://www.tokyo-icc.jp/information/howto.html>

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集



### 防災ブック「東京防災」

■作成者

東京都総務局

■主な内容

災害に対する事前の備えや発災時の対処法などについてわかりやすくまとめている。大震災発生時のシミュレーションや災害への備え、災害に関する知識等についてイラスト等を交えて記載している。

■言語

日本語、英語、中国語（簡体字、繁体字）、韓国語

■入手先

東京都防災ホームページ

<http://www.bousai.metro.tokyo.jp/1002147/>

### 【その他本文中で紹介したリンク集】

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課 「不動産市場動向マンスリーレポート」	<a href="http://tochi.mlit.go.jp/english/survey-report/monthly-marketing-report-on-real-estate">http://tochi.mlit.go.jp/english/survey-report/monthly-marketing-report-on-real-estate</a>
三井不動産株式会社 「不動産関連統計集」	<a href="http://www.mitsufudosan.co.jp/english/realestate_statics/">http://www.mitsufudosan.co.jp/english/realestate_statics/</a>
三菱地所株式会社 アニュアルレポート	<a href="http://www.mec.co.jp/e/investor/irlibrary/annual/">http://www.mec.co.jp/e/investor/irlibrary/annual/</a>
ケネディクス株式会社 「不動産マーケットレポート（“JAPAN REAL ESTATE MARKET REPORT”）」	<a href="http://www.kenedix.com/eng/cms/report.html">http://www.kenedix.com/eng/cms/report.html</a>
国土交通省土地・建設産業局不動産課 不動産におけるマネー・ローンダリング対策	<a href="http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html">http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html</a>
野村不動産アーバンネット株式会社 “Purchasing Process”	<a href="http://www.nomu.com/english/purchasing/">http://www.nomu.com/english/purchasing/</a>
三菱地所レジデンス株式会社 “Flow up to property delivery”	<a href="http://www.mecsumai.com/international/en/flow/">http://www.mecsumai.com/international/en/flow/</a>
公益財団法人不動産流通推進センター 不動産相談「外国人に不動産を売る場合の契約方法」	<a href="http://www.retpc.jp/archives/1540">http://www.retpc.jp/archives/1540</a>

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集

日本銀行 外為法の報告制度について	<a href="https://www.boj.or.jp/about/services/tame/t_seido.htm/">https://www.boj.or.jp/about/services/tame/t_seido.htm/</a>
公益財団法人不動産流通推進センター 不動産相談「外国人の不動産の取得 売却に係る住民票・印鑑証明書の代 替書類」	<a href="http://www.retpc.jp/archives/16781">http://www.retpc.jp/archives/16781</a>
国土交通省土地・建設産業局国際課 不動産登記制度の説明	英語版： <a href="http://www.mlit.go.jp/common/001050449.pdf">http://www.mlit.go.jp/common/001050449.pdf</a> 日本語版： <a href="http://www.mlit.go.jp/common/001121686.pdf">http://www.mlit.go.jp/common/001121686.pdf</a>
国税庁 タックスアンサー「非居住者等に不 動産の賃借料を支払ったとき」	<a href="https://www.nta.go.jp/taxanswer/gensen/2880.htm">https://www.nta.go.jp/taxanswer/gensen/2880.htm</a>
公益社団法人全日本不動産協会 法律・税務・賃貸 Q&A「外国人が 日本の不動産を所有する場合の税務」	<a href="http://www.zennichi.or.jp/law_faq/">http://www.zennichi.or.jp/law_faq/</a> 外国人が日本の不動産を所 有する場合の税務 /

### 【主要な法令の英語訳】

宅地建物取引業法 Real Estate Brokerage Act	<a href="http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2653&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1">http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2653&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1</a>
借地借家法 Act on Land and Building Leases	<a href="http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2302&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1">http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2302&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1</a>
不動産登記法 Real Property Registration Act	<a href="http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2016&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1">http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2016&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1</a>
都市計画法 City Planning Act	<a href="http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=1923&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1">http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=1923&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1</a>
建物の区分所有等に関する法律 Act on Building Unit Ownership, etc.	<a href="http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2015&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1">http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?id=2015&amp;vm=04&amp;re=02&amp;new=1</a>

出所：法務省「日本法令外国語訳データベースシステム」（“Japanese Law Translation”）  
<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/?re=02>

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集

### コラム (1)

#### コラム (1) 外国人を理由とした取引・賃貸拒絶は違法行為か？

日本は、国際人権B規約や人種差別撤廃条約といった人種差別を根絶する条約に批准・加入しており、社会的・経済的生活等において人種差別を禁止しています。また、最高規範である憲法においても、法の下での平等として人種により差別されないことを権利として認めているところ（憲法第14条）、法の下での平等の趣旨は特段の事由のない限り、外国人にも類推適用されると考えられています（最高裁昭和39年11月18日判決参照）。

もっとも、条約や憲法は不動産取引といった民間の権利関係を直接決めるものではありません。

しかし、民間の権利関係を定める民法においても、信義則（民法第1条2項）や不法行為の「違法性」（民法第709条）等の解釈において反映される形で間接的に適用されると考えられています。そのため、不動産取引において外国人に対する差別や偏見に基づいて、次頁のコラム(2)に掲げる判例のような取引・賃貸拒絶等をしてしまうと、不動産の所有者等が、損害賠償請求の訴訟を提起される可能性があります。

※監修：日本不動産研究所 弁護士 安部康広

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集

### コラム (2)

#### コラム (2) 外国人による不動産取引におけるトラブルの事例

日本人が、外国人と不動産の取引を行う際に、その文化的・取引的慣習や言語の問題等によりトラブルや法的紛争に発展する事例が散見されています。以下は、外国人との不動産取引において、外国人であることにより差別的取扱いがされたことから、法的紛争となった事例です。

**【外国人が、不動産について賃貸借契約を締結しようとする際に、当該不動産の所有者から外国人であることを理由に契約の締結を拒否されたり、差別的な発言を受けたりした場合において、このような外国人への差別的取扱いは違法であるとして、損害賠償を認めた事例】**

日付・裁判所	事案の概要
平成 5 年 6 月 18 日 大阪地裁	被告ら（マンション所有者及び仲介会社）が、原告が在日韓国人であることを理由にマンションの賃貸借契約の契約締結を拒否したことを理由に、契約準備段階における信義則上の義務に違反したとして、運送契約の違約金や慰謝料等 26 万 7000 円の損害賠償義務を認めた事例
平成 15 年 1 月 14 日 さいたま地裁	インド国籍を有する原告が、被告ら（不動産仲介業者及び従業員）に、賃貸住宅に関する問い合わせをしたところ、被告従業員が肌の色について執拗に質問をしたことにつき、不法行為及び使用者責任を認め、50 万円の損害賠償義務を認めた事例
平成 16 年 4 月 27 日 東京地裁	在日韓国人である原告が、被告会社の仲介により、被告代表取締役が経営する X 社の建物を賃借しようとした際に、民族的差別発言を受けたことが違法であるとして不法行為を認め、被告代表取締役に対し 10 万円の損害賠償請求を認めた事例
平成 19 年 10 月 4 日 京都地裁	賃貸マンションの所有者である被告が、入居予定者である原告が日本国籍を有していなかったことを理由として賃貸借契約の締結を拒絶したことにつき、不法行為に基づき、慰謝料等 110 万円の損害賠償を認めた事例

次に、業界団体や国土交通省の取り組みについて紹介します。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、「外国人の居住安定化のためのガイドライン」を公表し、不動産業者や家主に向けて、人権に対する意識向上について注意喚起をしています。

また、国土交通省も、業界団体への通知や宅地建物取引業法の解釈・運用を行う際の基準として定めた「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000268.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html))において、「宅地建物取引業は、住生活の

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集

コラム (2) | コラム (3)

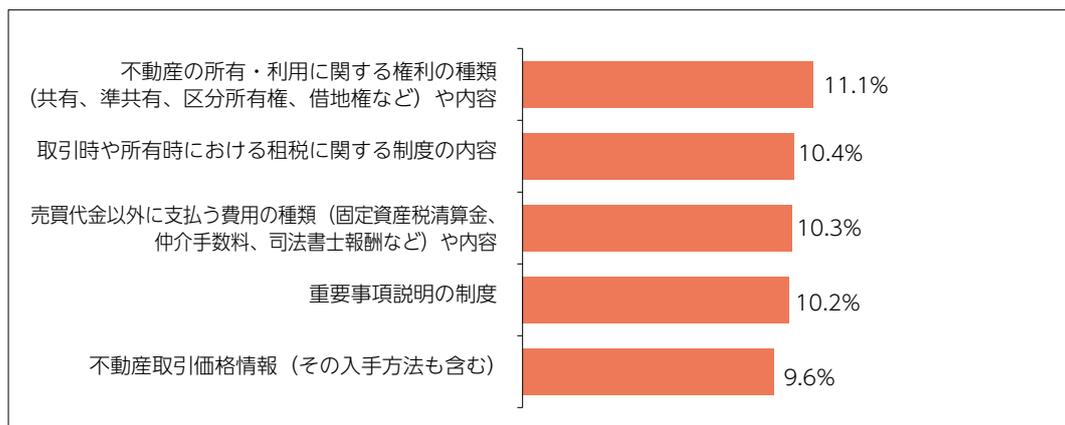
向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、宅地建物取引士等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。」としています。

※監修：日本不動産研究所 弁護士 安部康広

### コラム (3) 日本の不動産市場において外国人にとってわかりにくい事柄

日本の不動産の取引・賃貸・管理等において、外国人はどのような点がわかりづらいと感じているのでしょうか。外国人向けに不動産情報サービスを提供する民間企業が実施したアンケート調査結果により、その傾向が明らかとなりました。

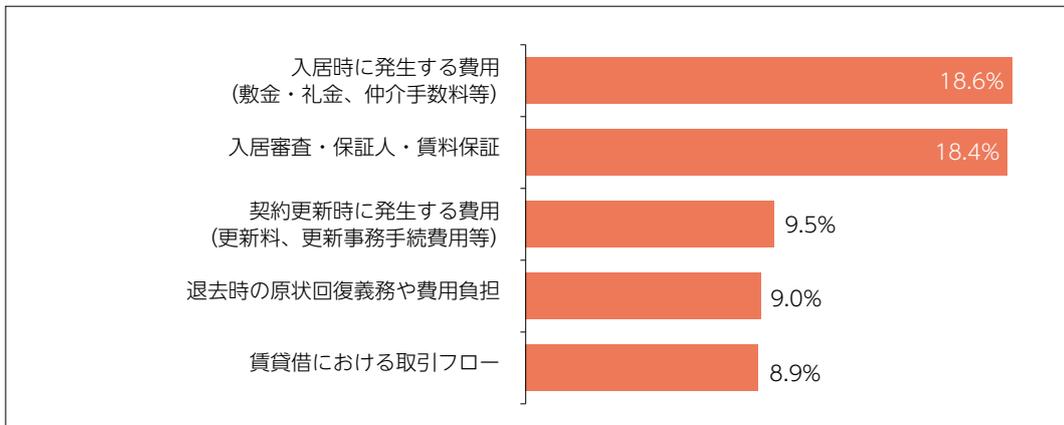
日本における不動産の売買に関して、最もわかりにくかった、あるいはわかりにくいと想像する事柄として、最も多くの回答が集まったのは「不動産の所有・利用に関する権利の種類（共有、準共有、区分所有権、借地権など）や内容」でした。次いで、租税に関する制度についてもわかりにくいと考えられているようです。



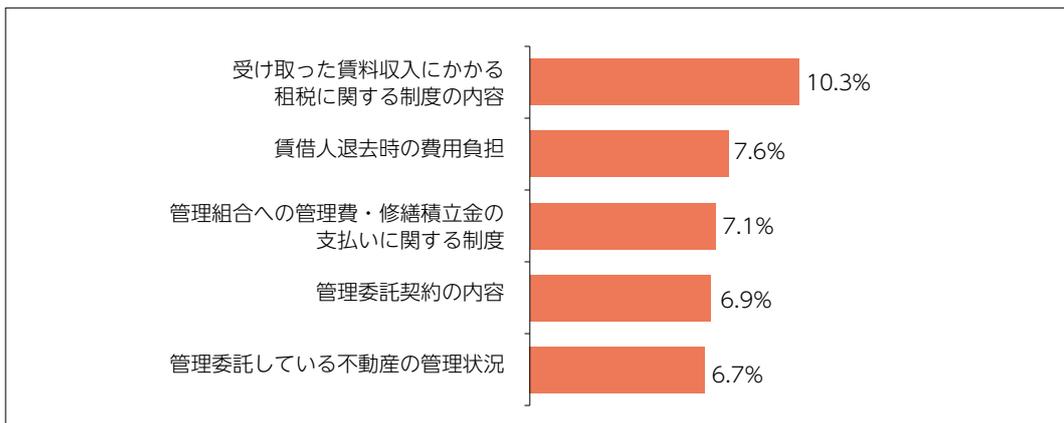
次に日本における不動産の賃借に関して同様の質問をしたところ、「入居時に発生する費用（敷金・礼金、仲介手数料等）」及び「入居審査・保証人・賃料保証」に多くの回答が集まりました。

## 5. 外国人との取引に役立つ資料集

### コラム (3)



また、日本において所有する不動産の賃貸・管理に関しても同様の質問をしたところ、租税や賃借人退去時の費用負担について回答が寄せられました。



いずれも上位に挙げられた項目を総合すると、外国人が日本において不動産の取引を行う際には、「外国人ということで日本人と異なる扱いを受けているのではないかと不安になりがちであるものと考えられます。こうした不安を払拭するよう努めることが、外国人との円滑な取引の第一歩となることでしょう。

#### ※アンケート調査概要

2017年1月～2月にウェブアンケート形式で実施。それぞれの設問に対して、複数の選択肢を示した上で複数回答を求めた。有効回答者数は511人であり、このうち日本に居住している者が367人(71.8%)であった。

※調査協力：株式会社リアルエステートジャパン (<https://www.realestate.co.jp/>)

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### ■ 不動産用語・表現の参考英訳集の利用者への注意

本英訳集において紹介されている不動産用語・表現等の英訳は、「日本法令外国語訳データベースシステム」で使われている英訳を中心に整理しています。なお、本英訳集は外国人との取引等においての参考とするものであり、国土交通省がその英訳の内容や正確性等を保証するものではないことにご留意ください。また、英語で説明する場合のわかりやすさを重視し、日本語と英語の説明は必ずしも一対一で対応していません。

※配列は五十音順です。

<p><b>明渡し</b> (Akwatashi)</p>	<p><b>vacation / to vacate leased premises</b></p>
<p><b>預り金</b> (Azukarikin)</p> <p>契約前の仮押さえという意味合いで支払う金銭。契約が成立しなかった場合や入居申し込みキャンセルの場合は全額返還される。契約が成立した場合はその後に支払う敷金・礼金などの契約金に当てられる。</p>	<p><b>deposit / earnest money deposit</b></p> <p>Money that is paid to reserve the right to close a deal. The entire amount would be refunded if the deal fell through. Otherwise, the deposit would be applied to a security deposit (<i>shikikin</i>) and/or key money (<i>reikin</i>).</p>
<p><b>石綿使用調査</b> (Ishiwata shiyō chōsa)</p> <p>建物に石綿が使用されたかを確認する調査。貸主又は所有者が石綿使用調査を行うことは任意であるが、賃貸借や売買において石綿使用調査の有無は、重要事項説明書記載事項の一つ。</p>	<p><b>asbestos testing</b></p> <p>An analysis to test the presence of asbestos in a building. Although asbestos testing is not mandatory, a seller or landlord needs to disclose whether or not a testing was carried out for their property in the real estate contract disclosure statement.</p>
<p><b>一棟の建物</b> (Ittō no tatemono)</p> <p>一棟の建物は建物の部分を所有権（区分所有権）の目的とする場合（区分所有法）に、この法的状態にある構造物を指す。</p>	<p><b>single building / entire condominium building</b></p> <p>A whole structure that houses condominium units, which were developed in accordance with the Act on Building Unit Ownership, etc.</p>
<p><b>一般社団法人日本民事紛争等和解仲介機構</b> (Ippanshadanhōjin nihon minji funsōtō wakai chūkai kikō)</p> <p>「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ADR法）」に基づき、「裁判外において」民間紛争解決手続を実施する機関。</p>	<p><b>JACMO</b></p> <p>An organization that offers a settlement conference program based on the Act on Promotion of Use of Alternative Dispute Resolution.</p>
<p><b>違反建築物</b> (Ihan kenchikubutsu)</p>	<p><b>illegal building</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>違約金</b> (Iyakukin)</p> <p>契約に定めた事項に違反した者が相手方に対して支払う金銭をいう。契約締結の際に、契約を違反した場合に支払う金額を決めて、違約した者は当該金額を支払う。</p>	<p><b>penalty / penalty payment</b></p> <p>Money to be paid by a party, who failed to fulfill any of its contractual obligations, to the other party according to the penalty clause agreed between the parties.</p>
<p><b>入会権</b> (Iriaiiken)</p>	<p><b>rights of common</b></p>
<p><b>印紙税</b> (Inshizei)</p> <p>印紙税法で定められた課税文書に対して印紙税が課税される。不動産の取引においては不動産の売買契約書や建物の建築請負契約書・土地賃貸借契約書等が課税文書に該当し、契約書の記載金額によって税額が決定。</p>	<p><b>stamp tax / stamp duty</b></p> <p>A tax levied on documents listed in the Stamp Tax Act . In terms of real estate transactions, the examples of such documents include real estate purchase and sale agreements, building construction contracts, and ground lease contracts. The amount of stamp tax depends on the contract value.</p>
<p><b>売出価格</b> (Uridashi kakaku)</p> <p>不動産広告等に掲載されている物件の価格であり、仲介会社等が査定した「査定価格」をベースに、売主の売りたい価格が加味された価格。</p>	<p><b>distribution price / asking price</b></p> <p>The price suggested by a seller. In the case of an existing property, a value estimate by the real estate agent often provides a basis of its asking price.</p>
<p><b>売主</b> (Urinushi)</p>	<p><b>seller</b></p>
<p><b>解体</b> (Kaitai)</p> <p>建物を取り壊すこと。</p>	<p><b>dismantling / demolition</b></p> <p>The tearing-down of buildings and other structures.</p>
<p><b>買付証明書</b> (Kaitsuke shōmeisho)</p> <p>売主と買主の間に住宅・不動産業者等を介する取引の場合において、不動産物件の売主に対して購入希望の意思表示を書面としたもの。</p>	<p><b>written offer</b></p> <p>A set of terms presented in writing by the prospective buyer of real estate ensuring will of the carrying out of transaction through a real estate agent.</p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

買主 (Kainushi)	buyer
解約 (Kaiyaku)	cancellation
家屋番号 (Kaoku bangō)	registered building number
火災保険 (Kasai hoken)	fire insurance
<p>瑕疵担保責任 (Kashi tanpo sekinin)</p> <p>売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき、売主が買主に対して負う責任 (民法第 570 条)。隠れた瑕疵とは、買主等が取引において一般的に注意をしても発見できない程度の物の品質・性能に関する「欠陥」のこと。</p>	<p>warranty against defects / warranty against latent defects</p> <p>A warranty to be provided to the buyer by the seller in a sale of property with latent defects (Article 570 of the Civil Code). A latent defect means a hidden flaw, weakness or imperfection in an article which the buyer cannot discover by reasonable inspection.</p>
<p>瑕疵担保責任の免責 (Kashi tanpo sekinin no menseki)</p>	discharge of warranty against defects
貸主負担 (Kashinushi futan)	landlord's share of expenses
<p>割賦販売 (Kappu hanbai)</p> <p>売買代金を分割して、一定の期間内に定期的に支払う販売方法。目的物は、最初に引き渡したうえで、代金債権の担保措置を講じることが一般的である。</p>	<p>installment sale</p> <p>A sale in which payment is made in installments at certain intervals. The seller usually transfers the title of the property to the purchaser upon closing the contract of the sale after obtaining a collateral security for the installment payment.</p>
借主負担 (Karinushi futan)	tenant's share of expenses

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

管轄裁判所 (Kankatsu saibansho)	court with jurisdiction / court of competent jurisdiction
監事 (Kanji)	auditor / internal auditor
管理 (Kanri)	management
管理員業務 (Kanriin gyōmu)	on-site property management
管理員業務費 (Kanriin gyōmuhi)	on-site property manager cost
管理規約の提供 (Kanri kiyaku no teikyō)	preparation of condominium association bylaws
管理業務主任者 (Kanri gyōmu shuninsha)	licensed representative of condominium management company
管理組合 (Kanri kumiai)  マンション等の区分所有建物の維持管理と区分所有者間の権利義務を調整するために、区分所有者で構成される団体。区分所有者は区分所有法により、当該マンション等の管理組合に加入し、任意脱退はできない。	condominium management association / condominium association or strata council  The association of the owners of condominium units within a condominium project. It is established in accordance with the Act on Building Unit Ownership, etc for the purposes of building maintenance and other managerial works. No condominium owners can give up their association membership.
管理事務 (Kanri jimū)	management office work / strata management work

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>管理の委託先</b> (Kanri no itakusaki)</p>	<p><b>property management company</b></p>
<p><b>管理費</b> (Kanrihi)</p>	<p><b>management charge / management fee</b></p>
<p><b>管理報酬</b> (Kanri hōshū)</p> <p>管理組合がマンション管理や賃貸住宅管理を委託した管理会社に支払う報酬。</p>	<p><b>management fee</b></p> <p>A fee paid by a condominium owners association to its property management firm.</p>
<p><b>議決権</b> (Giketsuken)</p>	<p><b>voting right</b></p>
<p><b>危険負担</b> (Kiken futan)</p> <p>建物の売買契約等において契約後の火災により建物が焼失する等、売主の引渡し義務が履行できない場合に、損害を当事者のいずれが負担するかの問題をいう。一般的に、実際の不動産取引では特約で売主が危険を負担。</p>	<p><b>burden of risk / risk of loss</b></p> <p>An issue who shall bear the risk of loss if something bad happens to the property between the time of contract closing and the transfer. In practice, a clause, which stipulates such a risk shall be borne by the seller, is usually included in a contract.</p>
<p><b>既存不適格</b> (Kizon futekikaku)</p> <p>建築基準法の規定の施行、または改正の際すでに建てられている建築物、または工事中の建築物、当該規定に全面的に、または一部が適合していないものをいう。既存不適格建築物については、その適合していない規定に限り適用が除外され、そのままその存在を認められるが、一定の範囲を超える増築等を行う場合には、同法の規定に適合するように既存の部分の手直しを行わなければならない。</p>	<p><b>non-conforming use</b></p> <p>A building which is already built upon the enactment or before amendment of the provisions of the Building Standards Act or a building under construction, and which is not fully or partially conforming use under the provisions. In the case of an object under non-conforming use, the provision is not to be applied to the extent that it is under non-conforming use, and it is allowed to exist. However in the case of the extension or reformation of the object beyond a certain range, the part under non-conforming use must be corrected.</p>
<p><b>義務違反者に対する措置</b> (Gimu ihansha ni taisuru sochi)</p>	<p><b>measures against persons who violate obligations / fines and other options against an offender</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>規約 (Kiyaku)</b></p> <p>マンション等の区分所有建物の管理及び使用について、区分所有者が自主的に定める管理組合のルール。</p>	<p><b>rules / condominium association rules and regulations</b></p> <p>The rules and regulations of a condominium association prepared by unit owners for the management and operations of the condominium building.</p>
<p><b>規約違反 (Kiyaku ihan)</b></p>	<p><b>violation of rules</b></p>
<p><b>共益費 (Kyōekihi)</b></p> <p>マンション等の区分所有建物において、居住者がともに使用するエレベーター等の共用部分の維持・管理のために支出する費用。略称でCAM (common area maintenance charges) と表記されることが多い。</p>	<p><b>common area maintenance charges</b></p> <p>Charges billed to unit owners in order to cover maintenance fees for work performed on the common area (e.g., elevators) of a building. It is often abbreviated as CAM charges.</p>
<p><b>境界 (Kyōkai)</b></p> <p>土地の地番を区切る線であり、公的に設定された土地の境い目 (区分線)。</p>	<p><b>boundary / boundary line</b></p> <p>A line that divides one legal parcel of land from its adjacent lot.</p>
<p><b>境界確認書 (Kyōkai kakuninsho)</b></p> <p>地番の区分線である境界を実際に測量して、隣地との境界確定の状況を画面化したもの (境界標を記載した測量図)。</p>	<p><b>property boundary agreement</b></p> <p>A document that establishes a clear boundary between a land parcel and its adjoining parcels by surveying the site. It includes a survey map with boundary markers.</p>
<p><b>協議 (Kyōgi)</b></p>	<p><b>consultation and negotiation</b></p>
<p><b>供託所 (Kyōtakusho)</b></p> <p>法令により金銭・有価証券またはその他の物品を寄託 (供託) する際に、法務局や法務大臣等が指定する供託事務を行う場所をいう。</p>	<p><b>official depository</b></p> <p>Government offices throughout Japan to accept voluntary deposits from debtors.</p>
<p><b>共有 (Kyōyū)</b></p>	<p><b>co-ownership</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

共有持分 (Kyōyū mochibun)	co-ownership interest
<p>共用部分 (Kyōyō bubun)</p> <p>マンション等の区分所有建物について、区分所有者全員が共有している建物の部分。例えば、区分所有者が共同使用する廊下、エレベーター、バルコニー、専有部分の外部にある電気、水道、管理規約による管理人室等。</p>	<p>condominium common elements</p> <p>Those parts of a condominium complex that belong to all owners. For example, corridors, elevators, balconies, pipes and electrical systems (excluding those within condominium units), and on-site manager office are included in common elements.</p>
区分所有権 (Kubun shoyūken)	building unit ownership / condominium ownership
区分所有者 (Kubun shoyūsha)	building unit owner / condominium owner
区分所有建物 (Kubun shoyū tatemono)	building that is a subject of unit ownership / condominium building
契約解除 (Keiyaku kaijo)	contract cancellation
契約期間 (Keiyaku kikan)	contract period
契約の締結 (Keiyaku no teiketsu)	conclusion of contract / to sign a contract
契約面積 (Keiyaku menseki)	contract area
月額賃料 (Getsugaku chinryō)	monthly rent

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p>現況有姿 (Genkyō yūshi)</p>	<p>present condition</p>
<p>検査済証 (Kensazumi shō)</p> <p>建築基準法に基づいて「建築物及びその敷地が建築基準関連規定に適合していること」を証明する文書。建築確認申請によって許可された建物は、原則として完了時に完了検査を受ける必要がある。</p>	<p>certificate of occupancy / inspection certificate</p> <p>A written document issued by the governing authority to certify that the completed building complies with the Building Standards Act. Other than some exceptions, newly-developed improvements that obtained building permit must receive a certificate of occupancy (inspection certificate) in order to occupy and use the premises for the intended purpose.</p>
<p>原状回復 (Genjō kaifuku)</p> <p>借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他の通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること。賃貸住宅の借主は、契約の終了により建物を明渡す際に現状回復義務を負う。</p>	<p>restoration to original condition / to repair leased premises to original conditions except for normal wear and tear</p> <p>Restoration of damages that are caused by an intentional act, negligence, breach of duty of due care of a prudent manager or other unusual use of the tenant. The tenant of rental properties are obliged to restore the property to the original condition when the contract is terminated.</p>
<p>建設住宅性能評価書 (Kensetsu jūtaku seinō hyōkasho)</p> <p>住宅の品質確保の促進等に関する法律によって、新規住宅の買主保護のため、登録住宅性能評価機関が、実際に住宅の性能を検査して作成した住宅性能評価書のこと。</p>	<p>housing quality certificate based on inspection</p> <p>A report to certify the quality of a home for its purchaser according to the Housing Quality Assurance Act. It is prepared by a registered firm based on site inspection.</p>
<p>建築確認済証 (Kenchiku kakuninzumi shō)</p> <p>建築計画が建築基準関係規定に適合すると確認された場合に交付される書類。建築確認は建築工事に着手する前に受ける必要がある。</p>	<p>certificate of building permit</p> <p>A written document issued by the governing authority to certify that the planned building complies with the Building Standards Act and has been granted building permit. Building permit is required before the beginning of the construction.</p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>建築基準法</b> (Kenchiku kijunhō)</p> <p>国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地・設備・構造・用途について最低限の基準を定めた日本の建築法規の根幹を成す法律（1950年制定）。建物の構造、用途、建ぺい率等の規制基準等を定めている。</p>	<p><b>Building Standards Act</b></p> <p>The fundamental act of the building laws and regulations of Japan. It was enacted in 1950 to enhance the citizens' safety and health and to protect the value of their property. It sets regulations on structures, uses of buildings, building coverage ratio and others.</p>
<p><b>建築物の延べ面積の限度（容積率制限）</b> (Kenchikubutsu no nobemenseki no gendo (yōsekiritsu seigen))</p>	<p><b>maximum floor area ratio</b></p>
<p><b>建築面積の限度（建ぺい率制限）</b> (Kenchiku menseki no gendo (kenpeiritsu seigen))</p>	<p><b>maximum building footprint</b> (lot coverage regulation)</p>
<p><b>建ぺい率</b> (Kenpeiritsu)</p> <p>建築面積の敷地面積に対する割合。建築する建物の建ぺい率の限度は、用途地域ごとに、都市計画によって指定されている。</p>	<p><b>building coverage ratio / lot coverage ratio</b></p> <p>The percentage of the lot area that is covered by building area. The maximum lot coverage ratio is stipulated in the zoning ordinance for each use district.</p>
<p><b>公共料金</b> (Kōkyō ryōkin)</p>	<p><b>utility rates / utility charges</b></p>
<p><b>広告宣伝費</b> (Kōkoku sendenhi)</p>	<p><b>advertising expenses</b></p>
<p><b>公示力</b> (Kōjiryoku)</p> <p>不動産の所有について、排他的な支配を可能にする強力な権利として、当該権利の変動を外界からでも認識できるように公示すること（不動産の場合は、不動産登記）。</p>	<p><b>public notice effect of Title Register</b></p> <p>The Title Register plays a role in announcing the current interests in real estate of each parcel of land (including improvements) to the public. It also shows prior changes in those interests. As a result of this effect, an owner of real estate enjoys its exclusive ownership.</p>
<p><b>更新料</b> (Kōshinryō)</p>	<p><b>lease renewal fee</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### 公信力 (Kōshinryoku)

登記上の表示を信頼して不動産の取引をした者は、たとえ登記名義人が真実の権利者でない場合でも、一定の要件の下で、その権利を取得することが認められること。但し、日本の登記には公信力が認められていない。

### indefeasibility of title

A legal principle, i.e., the Title Register is conclusive evidence that the person named as holding an interest in real estate is in fact entitled to that interest, and his holding is not subject to any condition or encumbrance other than those shown on the Title Register. The Japanese Title Register does NOT follow this principle.

### 公図 (Kōzu)

法務省の登記所に備え付けられている地図で、土地が一筆ごとに書かれている。土地の形状や隣接地との位置関係が確認できるように作成されたもの。

### cadastral map

A map showing the dimensions of each parcel and related information such as lot shape and survey lines. It is available for viewing at the Land Registry Office.

### 構造 (Kōzō)

建物の主要部分の構成材料、屋根の種類、階数を区分したものの。構成材料の区分は鉄骨造、鉄筋コンクリート造等があり、屋根の種類は瓦葺、陸屋根等で、階数の区分は、平家建、2階建等がある。

### structure / structural features

The Building Registry includes the following three structural features of each registered building: (i) structure (e.g., steel-frame, reinforced concrete-frame); (ii) roof type (e.g., tile, deck roof); and (iii) number of stories.

### 公租公課 (Kōso kōka)

### taxes and other public charges / real estate taxes

### 公簿売買 (Kōbo baibai)

土地売買に関する契約において登記簿に記載されている土地の表示面積を用いて価額を確定して、以降その金額を変更しない契約方式。

### land sales contract based on registered size

A land sales contract based on its size recorded in the registry. It usually includes a clause that stipulates the sales price shall not be affected by the disparity, if any, between the registered size and surveyed size.

### 戸建住宅 (Kodate jūtaku)

独立して一戸として建てられた住宅であり、主に、1～3階建が多い。戸建住宅は共同住宅等と区別される。

### single-family detached home

A dwelling that is designed for occupancy by one family. Most single-family homes are single-to three-story buildings. It is distinguished from apartment buildings.

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>固定資産税</b> (Kotei shisanzei)</p> <p>毎年1月1日現在において、土地・家屋等を所有している者に対し、市町村が課税する地方税。</p>	<p><b>fixed asset tax</b></p> <p>One of property taxes in Japan. It is levied by municipalities on land, improvements, and personal property against their owners as of January 1 each year.</p>
<p><b>指値</b> (Sashine)</p> <p>買主が売買の注文を委託する際に指定する取引希望価格。指値は拘束価格の指示であり、委託者は指値に従わない売買の引受けを否認できる。</p>	<p><b>buy limit order</b></p> <p>An instruction to a real estate agent with the maximum purchase price that the buyer is willing to pay for the property.</p>
<p><b>サブリース</b> (Sublease)</p> <p>賃貸住宅管理業者等が賃貸住宅等を所有者から借り上げて転賃すること。</p>	<p><b>sublease / sandwich lease</b></p> <p>A lease in which a real estate management firm leases a property from the owner and lends it to tenants.</p>
<p><b>残置物</b> (Zanchibutsu)</p>	<p><b>personal property abandoned by previous tenant</b></p>
<p><b>市街化区域</b> (Shigaika kuiki)</p> <p>都市計画法に基づく都市計画区域内のうち、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域。市街化区域内は必ず用途地域が指定され、建物の建築はできるが、規制が多い。</p>	<p><b>Urbanization Promotion Area</b></p> <p>Urbanization Promotion Area includes both existing urban districts and districts to be developed approximately within the next decade in a systematic manner and on a priority basis. It forms part of City Planning Area, which is created according to the City Planning Act. Zoning regulations are applicable in Urbanization Promotion Areas. The construction of building is allowed, but subjects to regulations.</p>
<p><b>市街化調整区域</b> (Shigaika chōsei kuiki)</p> <p>急激な人口及び産業の都市集中による無秩序、無計画な発展を防止するために、都市計画法によって市街化を抑制する区域。山林地帯や農地等が中心で、原則として建物の建築ができないが、開発許可を受けた建築は可能。</p>	<p><b>Urbanization Control Area</b></p> <p>Urbanization is restrained in Urbanization Control Area based on the City Planning Act. The Area is created in order to prevent haphazard development. Buildings could be developed within the Area if the government granted permission.</p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### 敷金 (Shikikin)

賃貸契約時に借主が貸主に賃料その他の賃貸借契約上の債務を担保するために一定の額を預けておき、解約時に借主に返却される金銭。借主の未払い賃料や、修繕費用、原状回復費用等が敷金からの控除対象。

### security deposit

Money paid to the landlord by the tenant when a lease contract is signed. The money is used for offsetting unpaid rent, repairing damage caused by the tenant, and covering the tenant's share of restoring costs when the tenant moves out. Upon the termination of the lease, the landlord must return the security deposit to the tenant if no violations of the lease occurred.

### 敷金の償却 (敷引き)

(Shikikin no shōkyaku (shikibiki))

契約終了時に敷金のうち一定の金額を返還しない旨の特約条項。敷引きで支払った金額は基本的に原状回復に使われる。

### non-refundable portion in security deposit

The parties of a lease agreement could agree to include a clause that stipulates a non-refundable portion of the security deposit (*shikikin*) in their contract. The non-refundable portion is usually used by the landlord for repairing the leased premises when the tenant moves out.

### 敷地 (Shikichi)

一般的に建築物の占める土地。建築基準法は「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」と定義。

### site / condominium building site

In general terms, it means the parcel of land where the building is located. The Building Standards Act defines it as “a parcel of land where a building or more than two buildings that are inseparable in terms of its use are located” .

### 敷地に関する権利 (Shikichi ni kansuru kenri)

建物・構築物等の用に供される土地を指す敷地と関連する権利。所有権、借地権（地上権・賃借権）等。

### right to use the grounds / legal estate in land

Lawful right to hold the legal title of a building site (e.g., fee simple, superficies right of lease , etc)

### 地震保険 (Jishin hoken)

### earthquake insurance

### 自治会 (Jichikai)

### residents' association / neighborhood association

### 質権 (Shichiken)

債権を保全するために、債権者が債務者の動産・不動産に設定する権利。債務の弁済がされなかったときには動産・不動産を売却して、その売却価額から債権の弁済を受けることができるという担保物権。

### pledge right

A limited real property right on a determined asset (pledge) which authorizes its bearer (pledgee) to settle a determined claim from the value of the asset and its owner (pledgor).

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>実測精算</b> (Jissoku seisan)</p> <p>売買契約締結後に土地の実測による面積と登記簿面積に対して差が生じた場合、売買代金の精算を行うこと。例えば、面積の差が5㎡以上生じたときに売買代金を精算する等。</p>	<p><b>land sales price adjustment after surveying</b></p> <p>The parties of some land transactions agree to adjust the sales price when the difference between the registered size and surveyed size of the site exceeds a certain number, e.g., five square meters.</p>
<p><b>実測売買</b> (Jissoku baibai)</p> <p>売買契約締結後に土地の実測を実施して得られた面積を基に売買金額を確定させる契約方式。</p>	<p><b>land sales contract based on surveyed size</b></p> <p>A land sales contract based on its actually-surveyed size. The parties of a sale finalize the purchase price based on the surveyed size of the land, which is measured after signing the contract.</p>
<p><b>実測面積</b> (Jissoku menseki)</p> <p>登記簿に記入されている面積（公簿面積）ではなく、実際の測量に基づいた面積。</p>	<p><b>surveyed size</b></p> <p>A land size based on surveying rather than its size recorded in the registry.</p>
<p><b>支払金</b> (Shiharaikin)</p>	<p><b>amount of payment</b></p>
<p><b>司法書士</b> (Shihō shoshi)</p> <p>司法書士法に基づく国家資格であり、専門的な法律の知識に基づき不動産登記、供託の代理、裁判所や検察庁、法務局等に提出する書類の作成提出などを行う。</p>	<p><b>judicial scrivener</b></p> <p>A nationally-licensed preparer of legal documents to be filed at courts and other government offices, such as DA office, Office of Voluntary Deposit, and Land Registry Office. Based on the Judicial Scriveners Act, one must show his/her legal knowledge by successfully passing the national examination before getting licensed.</p>
<p><b>資本的支出</b> (Shihonteki shishutsu)</p>	<p><b>capital expenditure</b></p>
<p><b>事務管理業務</b> (Jimu kanri gyōmu)</p>	<p><b>administration support service</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>(普通) 借地契約</b> (Shakuchi keiyaku)</p> <p>法定更新が認められた土地賃貸借契約。すなわち、地主の更新拒絶に正当事由がない限り、自動的に契約が更新される。</p>	<p><b>traditional land lease contract / ground lease contract with automatic renewals</b></p> <p>A ground lease contract with automatic renewals. The lease is extended at the end of the lease term unless the landlord provides a justifiable reason to terminate it.</p>
<p><b>借地権</b> (Shakuchiken)</p> <p>普通借地契約における借地人の権利。借地上の建物の保存登記がなされていれば、借地人は第三者に対抗(借地権の主張)可能。</p>	<p><b>land leasehold right / leasehold interest in traditional land lease contract</b></p> <p>The leasehold interest of the tenant in a traditional land lease contract. In order to make the leasehold interest effective against third parties, it is required to register the building on the leased land at the Land Registry Office.</p>
<p><b>借地借家法</b> (Shakuchi shakkahō)</p> <p>土地及び建物の賃貸借契約等に関して特別な定めをする法律で、借地権の存続期間、建物の賃貸借契約の更新や効力等について、借地権者や建物の賃借人が不利にならないような定めを含む(1992年施行)。</p>	<p><b>Act on Land and Building Leases</b></p> <p>The Act on Land and Building Leases was enforced in 1992. The Act attempts to protect the rights of tenants in terms of the length of a ground lease agreement, the renewal of a building lease contract and so on.</p>
<p><b>(普通) 借家契約</b> (Shakka keiyaku)</p> <p>法定更新が認められた建物賃貸借契約。すなわち、家主の更新拒絶に正当事由がない限り、自動的に契約が更新される。</p>	<p><b>traditional building lease contract / building lease contract with automatic renewals</b></p> <p>A building lease contract with automatic renewals. The lease is extended at the end of the lease term unless the landlord provides a justifiable reason to terminate it.</p>
<p><b>住戸番号</b> (Jūko bangō)</p>	<p><b>condominium unit number</b></p>
<p><b>修繕</b> (Shūzen)</p>	<p><b>repairs</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### 修繕積立金 (Shūzen tsumitatekin)

マンション等の区分所有建物において、一定年数ごとの計画的な大規模修繕や、災害等による不測の修理に備えて、毎月の管理費とは別に積み立てておく資金。管理費とは別に徴収するのが一般的。

### contingency reserve fund

An emergency fund set aside for major repairs and capital expenditures of a condominium building either for those occurred at certain intervals or for unforeseen events, such as disasters. Condominium owners usually pay their share of such a fund in addition to their monthly association fees.

### 住宅性能評価 (Jūtaku seinō hyōka)

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、登録住宅性能評価機関が住宅性能を評価すること。住宅性能評価書には、住宅の設計段階で作成する設計住宅性能評価書と、実際の検査で作成する建設住宅性能評価書がある。

### housing quality evaluation / housing quality assessment

An assessment on housing quality carried out by a registered inspection firm in accordance with the Housing Quality Assurance Act. There are two types of housing quality assessments: (a) assessment based on design documents before completion; and (b) assessment based on actual home inspection.

### 重要事項説明書 (Jūyō jikō setsumeisho)

宅地建物取引業法に基づき、不動産の売買・賃貸契約等において、買主や借主の権利保護のため、売主等を代理する宅地建物取引業者が契約上の重要事項（法律上の権利・取引条件等）について、買主や借主に交付する書面。

### important points explanation / real estate contract disclosure statement

A disclosure statement prepared by a real estate agent for protecting a prospective buyer or renter of real estate based on the Real Estate Brokerage Act. It discloses the rights of a buyer or renter, important contract clauses, and other essential factors regarding the contract.

### 種類 (Shurui)

### type / registered use

### 準都市計画区域 (Jun toshi keikaku kuiki)

都道府県が今後の整備・開発のために、土地の使い方等を指定する特定の区域。例えば、都市計画区域外の土地に高速道路インターチェンジが予定された場合等に地価抑制のために例外的に規制を行うための区域。

### Quasi-City Planning Area

City Planning Area outside Urbanization Control Area. The smaller-scale City Planning Area is designated by the prefectural Governor in order to foster orderly real estate development for a specific district, such as an area around a planned highway exit.

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<b>使用細則</b> (Shiyō saisoku) <p>マンション等の区分所有建物において、管理規約に基づいて設定される共同生活上の詳細なルールのこと。例えば、物の放置・共用部分に係る工事等の禁止事項やゴミ処理等を定めるケースが多い。</p>	<b>condominium resident rules</b> <p>Rules prepared for the residents of a condominium project in accordance with its condominium association bylaws. The rules typically stipulate prohibited conducts, such as storing objects and carrying out construction works in common areas, and garbage disposal and recycling among other things.</p>
<b>使用者責任</b> (Shiyōsha sekinin) <p>ある事業のために他人を使用する者は、被用者がその事業の執行について第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。ただし、使用者が被用者の選任及びその事業の監督について相当の注意をしたとき、又は相当の注意をしても損害が生ずべきであったときは、この限りでない。</p>	<b>employers' liability</b> <p>A person who employs other for a certain business shall be liable for damages inflicted on a third party by his/her employees with respect to the execution of that business; provided, however, that this shall not apply if the employer exercised reasonable care in appointing the employee or in supervising the business, or if the damages could not have been avoided even if he/she had exercised reasonable care.</p>
<b>招集手続</b> (Shōshū tetsuzuki)	<b>calling procedures / procedure to call for a meeting</b>
<b>使用貸借権</b> (Shiyō taishakuken) <p>借主が貸主から無償で物を借り受けて使用する権利。土地の使用貸借は借地借家法の適用外であり、借主が死亡した場合は、使用貸借権は相続することができず終了する。</p>	<b>borrower's right in commodate</b> <p>The right of the borrower in a free use agreement. The borrower's right shall terminate upon the death of the borrower. In case of a gratuitous loan agreement of real property, the contract is not regulated by the Act on Land and Building Leases.</p>
<b>消費税</b> (Shōhizei)	<b>consumption tax</b>
<b>消防用設備点検</b> (Shōbōyō setsubi tenken)	<b>testing of fire protection equipment</b>
<b>使用目的</b> (Shiyō mokuteki)	<b>purpose of use</b>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

所在 (Shozai)	location
所有権 (Shoyūken)	ownership
所有権移転登記 (Shoyūken iten tōki)	registration of ownership transfer
所有権の移転 (Shoyūken no iten)	transfer of ownership / property title transfer
清掃業務 (Seisō gyōmu)	janitorial service
清掃業務費 (Seisō gyōmuhi)	janitorial service cost
成約価格 (Seiyaku kakaku)	contract price
成約賃料 (Seiyaku chinryō)	contract rent
設計住宅性能評価書 (Sekkei jūtaku seinō hyōkasho)	housing quality certificate based on design documents
住宅の品質確保の促進等に関する法律によって、新規住宅の買主保護のため、登録住宅性能評価機関が設計図等に基づいて作成した住宅性能評価書のこと。	A report to certify the quality of a home for its purchaser according to the Housing Quality Assurance Act. It is prepared by a resistered firm based on design documents.
占有者 (Sen'yūsha)	possessor / occupant

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>専有部分</b> (Sen'yū bubun)</p> <p>マンション等の区分所有建物において、それぞれの区分所有者が所有する構造上・利用上の独立性を有する建物の部分。</p>	<p><b>exclusive element / condominium unit</b></p> <p>A structurally-independent and individually-owned unit within a condominium building.</p>
<p><b>専有面積</b> (Sen'yū menseki)</p> <p>マンション等の区分所有建物における専有部分の床面積。専有面積の測定には、隣の専有部分との間の壁の真中を基準で計算する壁芯計算と、壁の内から計算する内法計算がある。</p>	<p><b>condominium unit size</b></p> <p>The size of a condominium unit. The size is measured in two different ways. The first one considers the thickness of walls, i.e., the measurement between the centers of two adjoining, parallel walls. The second method measures the size of a space net of the walls.</p>
<p><b>専用使用権</b> (Sen'yō shiyōken)</p> <p>マンション等の区分所有建物において、本来は共用部分であるが、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利。マンションの1階の住戸の専用庭や各住戸に接するバルコニー等に専用使用権が設けられている場合が多い。</p>	<p><b>exclusive license / right to use a limited common element</b></p> <p>Right to use a portion of the common elements allocated for the exclusive use of one or more but fewer than all of the units of a condominium building. The examples of limited common elements include small gardens that offer a private use for the owners of ground floor units, patios, and balconies.</p>
<p><b>専用使用部分</b> (Sen'yō shiyō bubun)</p>	<p><b>limited common element</b></p>
<p><b>総会</b> (Sōkai)</p>	<p><b>assembly / general meeting</b></p>
<p><b>造成宅地防災区域</b> (Zōsei takuchi bōsai kuiki)</p> <p>一団の造成宅地のうち、宅地造成の結果、災害（地震等）で相当の居住者等に危害の発生可能性が大きいとして宅地造成等規制法に基づき指定される区域。造成宅地防災区域上の宅地建物の取引は、重要事項説明で説明が必要。</p>	<p><b>Disaster Prone Developed Residential Area</b></p> <p>A subdivision that is likely to get affected seriously by an earthquake and other disasters due to a large-scale cut and fill process during its site preparation work. It is designated in accordance with the criteria stipulated in the Act on Regulation of Residential Land Development (subdivision regulation Act). A seller of real estate must indicate whether or not the property is located in this type of subdivision in the real estate contract disclosure statement.</p>
<p><b>測量図</b> (Sokuryōzu)</p>	<p><b>survey map</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### 底地 (Sokochi)

借地権がついた宅地の所有権のこと。借地権者との関係で利用上の制約を受け、一般的に第三者に底地だけを売却することが難しい。

### limited proprietary right of land

An ownership interest in land held by a landlord with the rights of use and occupancy conveyed by a ground lease agreement to others. The ownership is limited in relation to the rights of use and is generally difficult to sell to the third party.

### 損害賠償 (Songai baishō)

### compensation of damages / compensation for damages and loss

### 退去予告 (Taikyo yokoku)

現在居住している物件を退去する際に、契約書に定めのある期限までに貸主・管理会社へ通知すること。通常は退去の1ヵ月～3ヵ月前までの範囲で定められる。

### move out notice

A notice given to the landlord or property manager by a tenant in order to vacate the rental property. A notice must be received by the date specified in the rental agreement (usually from one month to three months before moving out).

### 対抗要件 (Taikō yōken)

私法上の概念で、当事者間で効力のある法律関係が、第三者に対して効力を有するための要件。不動産に関する物権譲渡の対抗要件は「登記」である。

### requirement for perfection

In order to make a real estate transaction effective against third parties, it is required to register the transferred right at the Registry Office.

### 耐震改修 (Taishin kaishū)

耐震診断調査の結果、耐震性に問題があると思われる建築物は、適切な耐震性能の補強工事を行う必要があり、この補強工事を耐震改修という。耐震改修を行う住宅等に対して税優遇措置等が設けられている。

### seismic retrofitting

A seismic retrofit provides existing structures with more resistance to seismic activity due to earthquakes. A seismic resistance assessment could reveal the necessity of retrofitting. Several tax incentives are available for homes that underwent seismic retrofitting.

### 耐震診断 (Taishin shindan)

地震による建築物の破砕・倒壊を未然に防ぐため、当該建築物の構造的強度を調べて、想定される地震に対する安全性（耐震性）又は受ける被害の程度を把握・判断すること。

### seismic test / seismic resistance assessment

An analysis of the structural durability of a building in terms of seismic resistance. It assesses the resilience of the building against an expected earthquake and the degree of damage to be caused by the earthquake in order to minimize the destruction of the building.

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### 滞納額 (Tainōgaku)

家賃や地代等の支払いを定められた期限を過ぎても履行しないことを滞納と言い、その金額を「滞納額」という。

### delinquent payment amount / rent arrears

If you have not paid rent by when it is due, you are in rent arrears.

### 代理 (Dairi)

### agency / agent authorized as signatory

### 宅地建物取引業法

(Takuchi tatemono torihikigyōhō)

宅地建物の購入者等の利益保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図るために、宅地建物取引の営業に関して免許制度を実施し、その事業に対して必要な規制を定めた法律（1952年制定）。

### Real Estate Brokerage Act

A law legislated in 1952 in order to protect the rights of real estate purchasers and to enhance the efficiency of real estate transactions. It regulates real estate agencies by enforcing their licensing program among other things.

### 宅地建物取引業保証協会

(Takuchi tatemono torihikigyō hoshō kyōkai)

宅建業者を社員として、社員の宅建業取引における苦情解決、債権弁済、研修、一般保証業務等を行なう国土交通大臣の指定を受けた公益社団法人。

### real estate transaction guarantee association / agency liability guaranty association

An association approved by the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism with its membership being limited to real estate agencies. Its major functions include providing guaranty for the liabilities of member firms against their customers, dealing with consumer complaints against member firms, offering educational seminars to staff at member firms, and guaranteeing deposits paid by the customers of member firms.

### 宅地建物取引士

(Takuchi tatemono torihikishi)

宅地建物取引士資格試験に合格し、知事の登録を受け、宅地建物取引士証の交付を受けた者。宅地建物取引業法に基づき、事務所ごとに従事者5名に対して1名以上の割合で、専任の取引士を置かなければならない。

### real estate transaction agent

A real estate agent who received a license from the prefectural government after passing the license examination. The Real Estate Brokerage Act stipulates that each real estate agency must employ one licensed agent in every five employees.

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>立入り (Tachiiri)</b></p> <p>賃貸物件等に出入りすること。賃貸契約上では、貸主は賃貸物件の防火、構造上の保全や管理上に必要があるときは、借主の承諾を得て賃貸物件内に立ち入ることができるかと定めていることが多い。</p>	<p><b>entry / landlord's right of entry</b></p> <p>A landlord's right of entry to the leased premises. Most lease contracts include a clause that provides the landlord with access to the leased space for the purposes of solving the fire safety and structural issues of the building. The landlord is usually required to gain the consent of the tenant before entering.</p>
<p><b>建替え (Tatekae)</b></p> <p>マンション等の既存の建物を取り壊して、建物全部を新たに建てること。マンション等の区分所有建物が著しく老朽化し修復や復旧では費用がかかりすぎる場合等、建物全部を建て替える方が有利な場合が多い。</p>	<p><b>reconstruction</b></p> <p>Redevelopment of a condominium site after demolishing the building existed on the site. The costs of renovation and refurbishing for a dilapidated condominium building could exceed those of the reconstruction of a brand new building.</p>
<p><b>建物 (Tatemono)</b></p>	<p><b>building</b></p>
<p><b>建物図面 (Tatemono zumen)</b></p>	<p><b>building drawing</b></p>
<p><b>建物・設備管理業務 (Tatemono setsubi kanri gyōmu)</b></p>	<p><b>building and equipment maintenance service</b></p>
<p><b>建物・設備管理業務費 (Tatemono setsubi kanri gyōmuhi)</b></p> <p>マンションの維持管理について、管理組合が管理会社へ管理を委託した場合に、建物・設備管理業務に対して発生する費用。</p>	<p><b>building and equipment maintenance service cost</b></p> <p>A cost to be paid by a condominium association to its property management firm for their building maintenance services.</p>
<p><b>建物の修繕 (Tatemono no shūzen)</b></p>	<p><b>building repair</b></p>
<p><b>単棟型 (Tantōgata)</b></p>	<p><b>single-building type</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>断面図</b> (Danmenzu)</p>	<p><b>sectional plan</b></p>
<p><b>地役権</b> (Chiekiken)</p> <p>特定の土地の利便性を高めるために他人の土地を利用することができる権利 (民法第 280 条)。例えば、自己の土地と公道との間にある他人の土地を通行するための通行地役権等がある。</p>	<p><b>servitude / easement</b></p> <p>An interest in land that conveys use, but not ownership, of a portion of an owner's land to improve the benefits of another specific property. For example, a right-of-way easement could be granted to provide a land parcel with access to a road.</p>
<p><b>地上権</b> (Chijōken)</p> <p>他人の土地において、工作物等を所有するため、その土地を使用する物権 (民法第 265 条) であり、契約での設定が原則。建物所有を目的とする地上権はその譲渡・転貸ができ、借地権として借地借家法の適用を受ける。</p>	<p><b>superficies (right)</b></p> <p>Real right to use other persons's land to own object on it (Article 265 of the Civil Code) . The principal of the right is based on contract. Superficies right for building ownership can be transferred or subleased, and the leasehold will be applied under Act on Land and Building Leases.</p>
<p><b>地積</b> (Chiseki)</p>	<p><b>land acreage / registered land size</b></p>
<p><b>地積更正登記手続き</b> (Chiseki kōsei tōki tetsuzuki)</p> <p>土地の実測面積と登記簿上の公簿面積が異なる場合に、登記簿の内容を実測面積に更正する手続き。</p>	<p><b>registered land size correction</b></p> <p>A process of revising the registered size of a land parcel to a correct surveyed size in the registry.</p>
<p><b>地番</b> (Chiban)</p>	<p><b>registered lot number</b></p>
<p><b>地方裁判所</b> (Chihō saibansho)</p>	<p><b>district court</b></p>
<p><b>地目</b> (Chimoku)</p>	<p><b>registered land category</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p>駐車場 (Chūshajō)</p>	<p>parking lot</p>
<p>賃借権 (Chinshakuken)</p>	<p>right of lease</p>
<p>賃貸借契約書 (Chintaishaku keiyakusho)</p>	<p>lease contract</p>
<p>賃貸マンション (Chintai mansion)</p>	<p>rental apartment</p>
<p>賃料保証 (Chinryō hoshō)</p> <p>不動産の所有者が、管理会社に入居者の管理を委託する契約を締結し、一定の管理費を支払う一方で、空き室にかかわらず、毎月家賃を受け取る（賃料保証）こと。</p>	<p>guaranteed rental income</p> <p>Revenue from apartment rents, guaranteed by a property management firm regardless of the occupancy rate of an apartment building. The management firm provides the landlord with this service in return for a management fee.</p>
<p>津波災害警戒区域 (Tsunami saigai keikai kuiki)</p> <p>津波の発生で住民の生命等に危害が生ずる恐れがあり、津波による人的災害を防止するために、津波防災地域づくりに関する法律に基づき、警戒避難体制を特に整備すべきとして指定された土地の区域（重要事項説明の対象）。</p>	<p>Tsunami Disaster Alert Area</p> <p>An area where a big tsunami could endanger the lives and safety of residents. Within such a designated area, an alert/evacuation program is required to be prepared in order to prevent tsunami disasters in accordance with the Act on Regional Development of Tsunami Disaster Prevention. Whether or not the real estate asset of a contract is situated within one of those zones must be indicated in the real estate contract disclosure statement.</p>
<p>定額委託業務費 (Teigaku itaku gyōmuhi)</p>	<p>pre-determined management cost</p>
<p>定期建物賃貸借契約 (Teiki tatemono chintaishaku keiyaku)</p> <p>契約の更新がないことを特約した建物の賃貸借。通常の建物賃貸借契約では更新拒絶等が難しく長期化しやすいため、借家の供給を容易にする目的で、賃貸借期間を定める特約を認めた賃貸借契約（2000年施行）。</p>	<p>fixed term building leases contract / fixed-term lease contract</p> <p>A lease contract with a definite period of time without any renewal options. This type of lease contract became effective in 2000 in order to facilitate the housing supply, since there was only a lease contract with automatic renewals.</p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>抵当権</b> (Teitōken)</p>	<p><b>mortgage</b></p>
<p><b>手付金</b> (Tetsukekin)</p>	<p><b>earnest money deposit</b> (sales contract)</p>
<p><b>転貸借 (転貸借契約)</b> (Tentaishaku (tentaishaku keiyaku))</p> <p>所有者から目的物を借りた賃借人が、それを第三者(転借人)に使用収益させること。いわゆる「また貸し」。</p>	<p><b>sublease</b></p> <p>An agreement in which the lessee in a prior lease conveys the right of use and occupancy of a property to another, the sublessee.</p>
<p><b>登記簿</b> (Tōkibo)</p>	<p><b>registry /</b> <b>land and building registry books</b></p>
<p><b>登記簿上の面積</b> (Tōkibojō no menseki)</p>	<p><b>registered size</b></p>
<p><b>当事者</b> (Tōjisha)</p>	<p><b>party /</b> <b>parties to a contract</b></p>
<p><b>登録免許税</b> (Tōroku menkyozei)</p>	<p><b>registration and license tax</b></p>
<p><b>特定承継人</b> (Tokutei shōkeinjin)</p> <p>他人から個別の権利を承継する者(売買によってマンションの所有権を取得する者等)。特定承継人は特別の定めのない限り、一般的に売買における売主である被継承人が有していた債権・債務関係には拘束されない。</p>	<p><b>specific successor /</b> <b>particular successor</b></p> <p>A successor (e.g. as a buyer) who succeeds the rights pertaining only to the property conveyed, who takes title and possession in his or her own right, and who is not generally liable for any debts of the succession.</p>
<p><b>特約条項</b> (Tokuyaku jōkō)</p>	<p><b>special contract clause</b></p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### 都市計画税 (Toshi keikakuzei)

地方税法により、都市計画区域内の土地・建物に市町村が条例で課すことのできる税金。

### city planning tax

The tax which is imposed for land and building of an Urbanization Promotion Area according to the Local Tax Act.

### 都市計画法 (Toshi keikakuhō)

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉増進に寄与することを目的に定められた都市計画に関する基本的法律。主に都市計画の内容と決定方法や、制限、事業関連事項等を含む。

### City Planning Act

The fundamental law of urban planning with the purpose of accomplishing the sustainable development and well-planned capital investment in urban areas; and contributing to the harmonious growth and enhanced standard of living of the country. It stipulates the types and process of urban development projects and zoning regulations among other items.

### 土砂災害警戒区域 (Dosha saigai keikai kuiki)

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命に危害が生ずる恐れがあると認められ、土砂災害防止法に基づき警戒避難体制を特に整備すべきとして指定される土地の区域（重要事項説明の対象）。

### Sediment Disaster Alert Area

An area where a serious landslide could endanger the lives and safety of residents. Within such a designated area, an alert/evacuation program is required to be prepared in order to prevent landslide disasters in accordance with the Act on Sediment Disaster Countermeasures for Sediment Disaster Prone Areas. Whether or not the real estate asset of a contract is situated within one of those zones must be indicated in the real estate contract disclosure statement.

### 土壌汚染 (Dojō osen)

土壌中に有害な物質（重金属、有機溶剤、農薬、油等）が浸透して、土壌や地下水等の自然環境や人の健康・生活へ影響がある程度に含まれている状態。

### soil contamination

Soil contamination is caused by the presence of hazardous materials (e.g., heavy metals, organic solvents, agricultural chemicals, and waste oil) in the natural soil environment that could generate environmental and health risks.

### 土地家屋調査士 (Tochi kaoku chōsashi)

不動産の表示に関する登記専門家。他人の依頼によって、不動産表示に関する登記を前提とし、現況調査・測量・土地の境界確定の立ち会い等も行い、必要な土地・家屋に関する調査・測量・審査請求手続きを行う。

### land and house investigator

A licensed surveyor who specializes in Land and Building Registry applications. The major assignments of this type of special surveyor include the preparation of building floor plans and land size survey and assistance for a property boundary agreement.

### 入居予定日 (Nyūkyo yoteibi)

### move-in date

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

媒介 (Baikai)	brokerage / role as agency broker
媒介契約 (契約書) (Baikai keiyaku (keiyakusho))	mediation agreement / real estate agent agreement
媒介報酬 (仲介手数料) (Baikai hōshū (chūkai tesūryō))	real estate agent fee
売買 (Baibai)	property transaction
売買代金 (Baibai daikin)	payment for property transaction
売買物件 (Baibai bukken)	property for sale
引渡し (Hikiwatashi)	transfer / possession
非線引区域 (Hisenbiki kuiki)  市街化区域と市街化調整区域の区域区分がされていない都市計画区域（区域区分が定められていない都市計画区域）。当該区域は市街化の圧力が弱いため、土地利用関連規制や開発許可の規制が市街化区域より緩やか。	<b>City Planning Area without classification between Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area</b>  City Planning Area without the designation of boundaries between Urbanization Promotion Area and Urbanization Control Area. The degree of zoning and development regulations in this area is less stringent than Urbanization Promotion Areas. This is because the speed of urbanization is slower in this area compared with Urbanization Promotion Areas.
表示面積 (Hyōji menseki)	indicated size / indicated area

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

費用の負担 (Hiyō no futan)	cost allocation
物件概要 (Bukken gaiyō)	property description
不動産鑑定士 (Fudōsan kanteishi)	real estate appraiser
不動産取得税 (Fudōsan shutokuzei)	real estate acquisition tax
不動産信託受益権 (Fudōsan shintaku juekiken)	beneficial interest in real property trust / beneficiary right in real estate trust
不動産信託受益権売買契約 (契約書) (Fudōsan shintaku juekiken baibai keiyaku (keiyakusho))	beneficial interest in real property trust purchase and sale agreement
不動産信託受託者 (Fudōsan shintaku jutakusha)	trustee in real estate trust
不動産売買契約 (契約書) (Fudōsan baibai keiyaku (keiyakusho))	real estate purchase and sale agreement
フリーレント (Free rent)  入居後の1ヵ月から3ヵ月程度の家賃を無料とする 契約形態のこと。	<b>free rent</b>  The occupancy of premises with no rental payment for a certain period. The typical rent free period of rental apartments ranges from one month to three months.
平成〇〇年△△月□□日 (Heisei 〇〇 nen △△ gatsu □□ nichi)	〇〇 <b>th Year</b> (since the 1989 enthronement of the current Emperor) △△ <b>th Month</b> , □□ <b>th Day</b>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p><b>平面図</b> (Heimenzu)</p>	<p><b>plain views / floor plan</b></p>
<p><b>包括承継人</b> (Hōkatsu shōkeinjin)</p> <p>他人の権利義務を一括して承継する者（相続人や合併会社等）。包括承継人は、被承継人が有していた債権債務関係も承継し、これに拘束されるため、必要に応じて相続放棄等の意思表示もできる。</p>	<p><b>universal successor</b></p> <p>A successor (as an heir or surviving firm in a merger) who succeeds to the rights and obligations of the ancestor in title, continues possession by the ancestor's title, and is responsible for the debts of the succession. The successor could renounce the succession.</p>
<p><b>法定点検</b> (Hōtei tenken)</p> <p>建築基準法第12条で規定されている点検。建物のオーナーは、定期的に建物の状況に関する調査結果を特定行政庁に報告することが義務付けられている。</p>	<p><b>compulsory building condition report</b></p> <p>The owners of a certain types of buildings are required to submit a building condition report to the governing authority periodically (Article 12 of the Building Standards Act).</p>
<p><b>暴力団員の排除</b> (Bōryoku dan'in no haijo)</p>	<p><b>yakuza exclusion</b></p>
<p><b>募集賃料</b> (Boshū chinryō)</p>	<p><b>asking rent</b></p>
<p><b>埋蔵文化財</b> (Maizō bunkazai)</p> <p>土地に埋蔵されている文化財のこと。開発区域に貝塚・古墳・住居跡等の遺跡又は文化財の埋蔵がある場合、事業主は、文化庁の関連法に従い、事業計画の重要な見直しをしなければならない場合がある。</p>	<p><b>buried cultural property / buried archaeological artifact</b></p> <p>When a development area is included in a archaeological site or when archaeological artifacts were found in the site of a development area, the developer is most likely to be required to amend the development plan in accordance with the relevant laws and regulations of the Agency for Cultural Affairs.</p>
<p><b>マンション管理会社</b> (Mansion kanri gaisha)</p> <p>不動産所有者から建物の維持管理業務を受託して運営する会社。管理対象となる不動産の種類に応じてマンション管理業と賃貸住宅管理業に区分。マンション管理業者はマンションの管理の適正化の推進に関する法律により管理受託契約の締結前に、全ての区分所有者等を対象として重要事項説明を行うことが義務付けられている。</p>	<p><b>condominium management company or strata management company</b></p> <p>A property manager for condominium buildings. Based on the Act on Advancement of Proper Condominium Management, a condominium management company is required to provide all condominium owners within the project with an explanation of certain important items before signing a management contract.</p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

### マンション管理士 (Mansion kanrishi)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、国土交通大臣が毎年実施する「マンション管理士試験」に合格及び登録済みで、マンション管理士登録証の交付を受けた者。管理組合や区分所有者の相談を受け、助言・指導業務を遂行。

### licensed strata management consultant

A nationally-licensed consultant who advises condominium associations and condominium owners with regards to strata management based on the Act on Advancement of Proper Condominium Management.

### マンション標準管理委託契約書 (Mansion hyōjun kanri itaku keiyakusho)

国土交通省が作成したマンション管理委託契約書のモデル。マンション管理業者等の守秘義務、契約更新の手続き、管理事務業務区分、免責事項等を記載。

### model strata management agreement

A model strata management contract prepared by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. The model contract includes a confidentiality clause, contract renewal procedure, strata management service classification, indemnity clause, and so on.

### マンション標準管理規約 (Mansion hyōjun kanri kiyaku)

マンション等の区分所有建物における管理規約について、国土交通省が作成したマンション管理規約のモデル。

### model condominium association bylaws

Model condominium association bylaws prepared by the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

### 免責事項 (Menseki jikō)

商品や、サービスの提供者等が、不測の事態が生じた場合に責任を免れる事項。善良なる管理者の注意をもってマンション管理事務を行ったにもかかわらず生じた管理対象部分の損害等を免責事項に定めることが多い。

### indemnity clause

An indemnity clause requires that one party indemnify the other in the event that specified expenses are incurred. In the case of strata management, a condominium association and its members shall not claim the compensation for damages caused by their property management firm when the firm undertook the work with the due care of a prudent manager.

### 申込人 (Mōshikominin)

### applicant

### 模様替え (Moyōgae)

改装やリフォームの一種で、建物の元の形状を変えることなく、新しい材質・材料で作りなおす工事。例えば、床のフローリング、外壁のタイル張り等。増築や改築は該当しない。

### remodeling / facelift

A work that improves the outward appearance of a building using new materials but usually does not involve major changes (e.g., changing flooring materials and exterior wall tiles). It does not involve major renovation and expansion of a building.

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<p>役員 (Yakuin)</p>	<p>officer / board member</p>
<p>床面積 (Yukamenseki)</p>	<p>floor area</p>
<p>容積率 (Yōsekiritsu)</p> <p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。例えば、100㎡の敷地に延床面積（各階床面積の合計）が150㎡の建物があれば、容積率は150%。</p>	<p>floor area ratio</p> <p>The relationship between the total floor area of a building and the area of the plot on which it stands. It is expressed in percentage; e.g., if a building with a total floor area of 150 square meters was built on a 100-square-meter site, its floor area ratio is 150%.</p>
<p>用途地域 (Yōto chiiki)</p> <p>都市計画法で定められた地域地区の一つ。土地利用の計画的な配分を図り、市街地の環境を保全するために都市計画で定める。住居地域や商業地域等 12 種類。</p>	<p>use district / zoning district</p> <p>Urbanization Promotion Area is divided into use districts in order to attain its desirable urban built environment. Use districts are determined in the city planning of a municipality for achieving a properly-planned land use mix. There are 12 residential, commercial, and manufacturing use districts.</p>
<p>容認事項 (Yōnin jikō) / 特記事項 (Tokki jikō)</p>	<p>special reminder</p>
<p>理事 (Riji)</p>	<p>director</p>
<p>理事会 (Rijikai)</p>	<p>council / board of directors</p>
<p>理事長 (Rijichō)</p>	<p>president / chairperson of BOD</p>
<p>立面図 (Ritsumenzu)</p>	<p>elevation plan</p>

## 6. 不動産用語・表現の参考英訳集

<b>礼金 (Reikin)</b> <p>不動産の賃貸借契約の締結の際に賃借人が賃貸人に対して支払う一回払いの料金であり、原則として返還されない。</p>	<b>key money</b> <p>A one-off payment made by the tenant to the landlord at the closing of a real estate lease contract. It is a type of non-refundable deposits.</p>
<b>連帯保証人 (Rentai hoshōnin)</b> <p>債務者が債務を履行しない場合、その債務を債務者に代わって履行する義務を負う保証人のうち、債務者とまったく同じ義務を負う保証人。</p>	<b>guarantor for rental payment</b> <p>A guarantor who is financially and legally obligated to pay rent or to pay for any repairs/damages if the tenant fails to pay.</p>
<b>レントホリデー (Rent holiday)</b> <p>フリーレントの期間を分割させた賃貸借契約の形態。例えば、フリーレント6ヵ月は契約開始から6ヵ月間の賃料が無料。レントホリデー6ヵ月（2年契約）の場合、1年目及び2年目の最初の3ヵ月間の賃料が無料。</p>	<b>staggered rent free periods</b> <p>Some lease contracts offer free rent that is staggered through the term. For example, in case of a two-year lease, a three-month rent free period at the beginning of the first year and another three-month rent free period in the second year.</p>
<b>和解合意 (Wakai gōi)</b>	<b>settlement agreement</b>

(参考資料)

不動産取引用語辞典（住宅新報社）等を基に作成

# 参考



## ■不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会

### (委員)

秋山 浩孝	三菱地所コミュニティ株式会社 事業統括部第一統括室 室長
伊藤 天心	トーセイ株式会社 執行役員 アセットソリューション第4事業本部担当
岩本 雅千	住友不動産株式会社 社長補佐
荻野 政男	株式会社イチイ 代表取締役
木幡 剛	公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 事務局長
近藤 雄二	一般社団法人 マンション管理業協会 業務部 次長
齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
塩見 紀昭	公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 副会長
澁田 敏行	一般社団法人 全国住宅産業協会 事業第1課長
田家 邦孝	一般社団法人 不動産流通経営協会 参事
中川 雅之	日本大学経済学部 教授 (※座長)
原田 学	東急リバブル株式会社 ソリューション事業本部 海外事業課 部長
森川 誠	一般社団法人 不動産協会 事務局長

(敬称略)

### (事務局)

国土交通省土地・建設産業局国際課  
一般財団法人日本不動産研究所

## ■各種団体等の相談窓口

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会	相談部 03-6265-1555
一般社団法人 マンション管理業協会	相談専用番号 03-6206-6621 <a href="http://www.kanrikyo.or.jp/complaint/call.html">http://www.kanrikyo.or.jp/complaint/call.html</a> ※分譲マンションの管理に関してのご相談のみ日本語で受け付けます。

不動産事業者のための国際対応実務マニュアル  
～宅地・建物取引におけるトラブル防止に向けて～

---

平成 29 年 8 月

国土交通省土地・建設産業局国際課