

RealPartner



7-8

July-August
2011

リアルパートナー 7-8月号

トレンド・ウォッチ

注目のエコシステム!太陽光発電の展望(上)

●紙上研修 耐震問題についての留意点——法的知識を中心に

【連載】裁判例を分析 定期借家契約の留意点——説明書面と契約書について



日本海きらきら羽越観光圏(秋田県・山形県・新潟県)

——日本海、山の神々、舟運、食を通じたおもてなし

きらきらと輝く日本海と「羽越」の名で結ばれた秋田県、山形県、新潟県の3県10市町村に及び観光圏。夕日の美しい雄大な日本海、日本百名山に数えられる鳥海山と信仰の山々・出羽三山、日本有数の米どころの象潟平野、庄内平野、越後平野など、海・山・川・平野とあらゆる地形の自然環境が整い、多種多様で豊富な食材にも恵まれ、春夏秋冬のいろいろな魅力にあふれています。



仁賀保高原と鳥海山 秋田県 にかほ市	山居倉庫 山形県 酒田市
-----------------------	-----------------

笹川流れ 新潟県 村上市	最上川舟下り 山形県 戸沢村
-----------------	-------------------

注目のエコシステム！ 太陽光発電の展望（上）

住宅金融支援機構 CS推進部 住宅技術情報室 技術支援グループ
牧野 裕美

近年、太陽光発電が大きく注目されています。東日本大震災を境に、「エコ」「省エネ」だけでなく、非常時のリスク対応の観点や、夏場の電力供給に対する不安などから、太陽光発電の設置ニーズが高まり、お客様からも「太陽光発電を設置したい」との相談を受けるケースが増えているようです。今号と次号で、太陽光発電の基礎知識や課題、展望などについて紹介します。

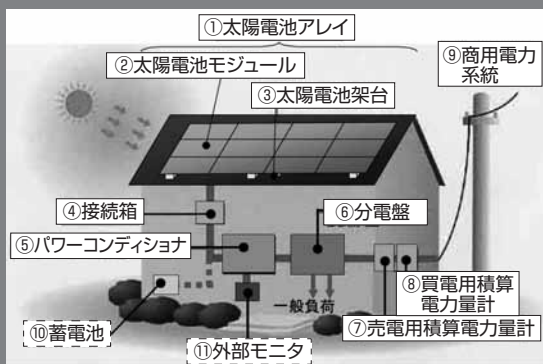


■太陽光発電の仕組みとは？

太陽光発電は、シリコン半導体等に光が当たると電気が発生する現象を利用し、太陽の光エネルギーを太陽電池により直接電気に変換する発電方法です。発電のしくみと構成要素は図表1のとおりで、太陽電池モジュールだけでなく、電圧調整装置である「接続箱」や、直流を交流に変換するための「パワーコンディショナ」などの関連機器の設置が必要になります。蓄電池については、現在ではまだ利用するケースは少ないようですが、電気自動車など周辺機器との接続を前提としたシステムの開発も進められています。

なお、一定の条件下での試算例ですが、住宅の屋根に3kWシステムを設置すると、およそ3,000kWh/年の電力

図表1●発電の仕組みと構成要素



太陽の光から電気をつくる（図中②）

配線をまとめ、電圧を調整（図中④）

直流電力を交流電力に変換（図中⑤）

売る電力・買う電力を量る（図中⑦⑧）

電力を各電気機器におくる（図中⑥）

発電状況を確認する（図中⑪）

◇「太陽電池モジュール」だけでなく、電圧調整のための「接続箱」や、直流を交流に変換するための「パワーコンディショナ」などの関連機器の設置が必要

（図の出典：太陽光発電協会HP）

を発電することができ、一世帯あたりの年間総消費電力量5,500kWh/年の55%程度をまかなえる計算となっています（一般社団法人太陽光発電協会ホームページより）。

Contents July-August 2011

- 02 トrend・ウォッチ
注目のエコシステム!太陽光発電の展望(上)
- 04 連載vol.41 知っていれば役立つ税務相談119番
- 05 連載vol.15 不動産の経済学
- 06 連載vol.5 知っておきたい! 土壌汚染対策の基礎知識
- 07 連載vol.4 わかりやすいリフォーム基礎知識
- 08 連載vol.11 不動産広告の注意点
- 09 連載vol.9 住宅ローンアドバイス
- 10 連載vol.4 これからの不動産流通
- 11 連載vol.7 明日への提言
- 12 連載vol.12 トラブル未然防止のために 裁判例を分析
- 14 連載vol.6 基本を確実に!宅地建物取引講座

- 16 連載vol.6 知っておきたい!建築基礎知識
- 18 連載vol.9 IT活用のヒント
- 19 紙上研修
耐震問題についての留意点——法的知識を中心に
- 24 所得税法等の一部を改正する法律が成立／反社会的勢力の排除のためのモデル条項策定／ハトマークサイトモバイル・被災者向け賃貸物件情報サイト／経済センサス・活動調査／23年版 税金の解説書／連載vol.4 マナーあれこれ／全宅連・全宅保証 総会開催

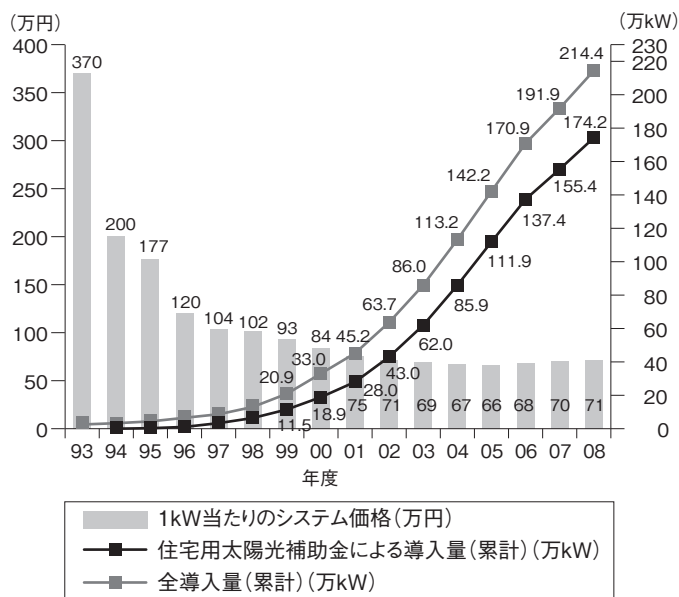
Realpartner 7-8月号

2011年7月10日発行 通巻第408号
発行／社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤博 編集人／出口建夫
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
TEL.03-5821-8181（広報）FAX.03-5821-8101 URL: <http://www.zentaku.or.jp/>

●本誌の表紙は、観光圏整備法に基づく同整備計画作成地域で綴っています。
編集部では、会員のみなさまからのご意見・ご要望等を受け付けています。
上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

図表2●太陽光発電の国内導入量とシステム価格の推移

〔平成21年度エネルギー白書(経済産業省資源エネルギー庁)より〕



■普及に伴い、システム価格も低下

一般社団法人太陽光発電協会の調査によれば、平成22年度の太陽電池の国内出荷量は前年度比176%の約106万kWとなっています。一方、平成21年度エネルギー白書によると、1kW当たりのシステム価格は、1993年度に370万円だったものが、2008年度には71万円にまで低下しています(図表2)。また、今年度の国の補助金対象となる要件の一つとして、システム価格60万円/kW以下とすることが求められていますが、補助金の申込状況を見ると5月時点で昨年同期比約2倍の約3万件となっており、普及に伴う価格低下がうかがえます。

■国等による優遇制度あれこれ

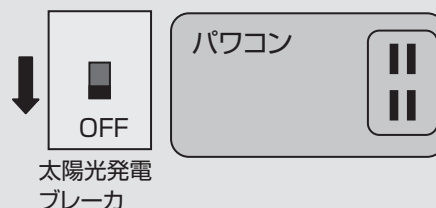
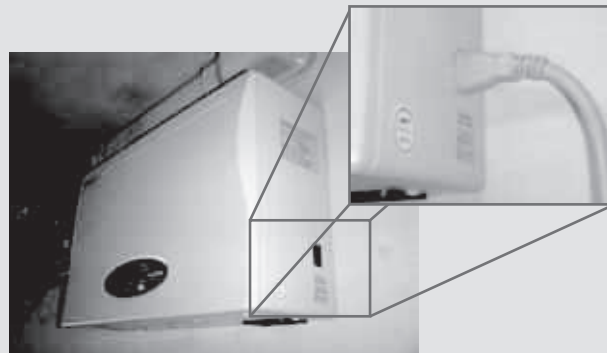
これまで住宅用太陽光発電の普及を推し進めてきた制度が、国による「住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金」です。今年度の国の補助金は、所定の条件を満たす場合に1kWあたり4万8,000円となっています。また、平成21年11月から開始した「太陽光発電の余剰電力買取制度」は、太陽光発電で作られた電力のうち、余った電力を電力会社が買い取るものです。今年度、電力会社へ買取制度の申込をした住宅用(10kW未満)の場合は、42円/kWhで各電力会社が10年間買い取ることにしています。

また、新築住宅について住宅ローンを利用する場合に、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する一戸建て住宅については、【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)を利用することができます。住宅用太陽光発電設備を設置する新築住宅は、一次エネルギー消費量を軽減することができるためご利用しやすくなります。詳しくは、フラット35サイト(<http://www.flat35.com/>)をご覧ください。(なお、上記とは別に、各自治体独自の優遇制度を行っている場合もあります。)

図表3●自立運転コンセントの位置(一例)

●パワーコンディショナ本体付属の場合

室内用パワコンディショナ(以下パワコン)の場合はおおむね本体右側にコンセントがあります。



〔環境省資料「太陽光発電の賢い使い方—停電・災害時の自立運転コンセントの活用—」より抜粋〕

■停電時に活用できる太陽光発電の「自立運転機能」~3つのポイント~

停電になった場合、太陽光発電が付いていればそのまま家電機器を使い続けられると思われがちですが、実はそうではありません。停電時には、太陽光発電を含めてすべての家電機器が停止してしまうのです。そこで太陽光発電を通常時の運転モードから「自立運転モード」に手動で切り替えることにより、停電時の非常用電源として利用できます。ただし、家庭内すべてのコンセントが利用できるわけではなく、「自立運転コンセント」から供給される電力のみを利用できます。非常用電源として利用する上で、あらかじめ知っておきたいポイントを3つご紹介します。

〔ポイント①:接続する電気機器の容量にご注意!〕

自立運転コンセントの容量は、1,500Wが上限です。また、エアコンやオーブンレンジなど、大電力を要するものは起動しないか、動作が不安定になります。

〔ポイント②:日照変動に注意!〕

夜間は当然使用できません。また、天候の変化により太陽光パネルに急に影がかかると、使用中の電気機器が停止する可能性もあります。

〔ポイント③:日ごろからの準備・練習が大切!〕

自立運転コンセントの有無や位置(図表3)、自立運転モードへの設定方法は各機器により異なるため、各メーカーのホームページ等であらかじめ確認するようにしましょう。そして、災害時に使用する必要のある電気機器は、その容量を確かめた上で、どの機器を使用するのかを決めておく、いざというとき素早く対応できるでしょう。(次号へ続く)

東京シティ税理士事務所 税理士 坂本 晴良

二世帯住宅の敷地に対する小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例

Q 私と母は二世帯住宅（構造上区分されています）に住居していましたが、このたび、母が亡くなりました（父はすでに亡くなっています）。家屋の敷地はすべて母が所有していたため、相続により私が取得することになりました。この場合、相続税の計算上、その宅地の評価額はどのようにしますか？

1 小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例（被相続人の居住用宅地の場合）

被相続人の居住の用に供されていた宅地につき、次の者が取得した場合には、80%の評価減の適用があります（240㎡を限度）。

①配偶者

②次の要件に該当する者

- 相続開始直前においてその宅地等の上に存する家屋に被相続人と同居しており、かつ、相続税の申告期限までそこに居住していること。

- その宅地等を相続税の申告期限まで所有していること。

③次の要件に該当する者

- 被相続人の配偶者、または相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族（同居親族）がいないこと。

- 相続開始前3年以内に日本国内にある自己または自己の配偶者の所有に係る家屋（相続開始直前において被相続人の

居住の用に供されていた家屋を除く）に居住したことがないこと。

- その宅地等を相続税の申告期限まで所有していること

つまり、簡単に言うと、配偶者が取得するか（上記①）、配偶者以外の親族の場合には同居親族（上記②）、または「家なき子」（上記③）が取得し、相続税の申告期限まで所有していることが要件となります。

2 二世帯住宅の敷地の場合

親子が互いのプライバシーを尊重して住宅内部を壁等で隔てて別々の玄関から行き来する二世帯住宅（親子がそれぞれ独立部分に居住）は少なくありません。この場合、親子は別々の家屋で起居しているため、原則として、同居していないこととなりますが、次の要件をすべて満たして申告した場合には、同居しているものとして取り扱われます。

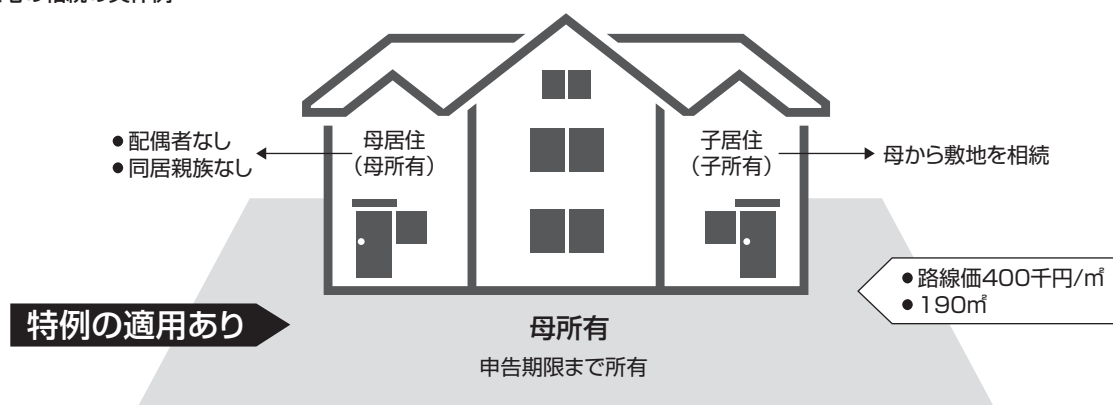
①建物のすべてを被相続人またはその親族が所有していること。

②被相続人が亡くなる直前に居住していた独立部分以外の独立部分にその親族が居住していたこと。

③被相続人の配偶者または被相続人と同じ家屋で起居をともにしていた親族（同居親族）がいないこと。

上記①から③の要件をすべて満たした上で、二世帯住宅の敷地を取得した子が相続税の申告期限までその敷地を所有していれば、その敷地につき、この特例の適用を受けることができます（図参照）。

●二世帯住宅の相続の具体例



●相続税評価額／40万円×190㎡－（40万円×190㎡×80%）＝1,520万円
※説明の簡略化のため土地の評価における必要な調整等はないものとします。

震災後の投資家のスタンスはどうやって知る？

3月11日に生じた東日本大震災は、地震、津波、原子力発電の複合災害を引き起こし、被災地に大きな被害をもたらしました。そうした中、金融危機の影響から徐々に脱却しつつあった不動産市場も、停滞を余儀なくされています。そこで今回は、震災後の不動産投資市場を占ううえで重要な投資家のスタンスを知る方法について説明していくことにします。

Jリート市場での投資家動向等をチェック

第1の方法は、数多くの国内外の投資家にインタビューすることです。たとえば今回の震災後に、筆者は投資家約20社から直接話を聞きました。その結果、人によって投資スタンスに違いがあるものの、ほぼ全体感をつかむことができたように思います。大雑把に言えば、投資対象となるようなビルの震災による被害は小さかったため、日本の地震リスクが明らかになったからといって、不動産投資のスタンスを変えるつもりはない。ただし、原発リスクへの不安は大きく、日本の景気にも不透明感が残るので、当面は様子見しようとする投資家が多数を占めました。しかし、この方法は、ある程度の数をこなさないと偏りが出ますし、手間もかかります。

そこで第2の方法として、不動産投資市場に関する何らかの統計を活用することが考えられます。ここで大事なことは、その統計が新しいことです。この条件を満たすのが、Jリート（日本版不動産投資信託）市場での投資家の売買動向と値動きです。Jリートは不動産に投資する投資信託であり、そのほとんどが上場されているので、多くの投資家がリートの投資口（株式会社の株式に相当）の売買に参加していますし、毎日その値動きが公表されています。

図表1はJリートの投資家ごとの売買動向をみたものです。横軸

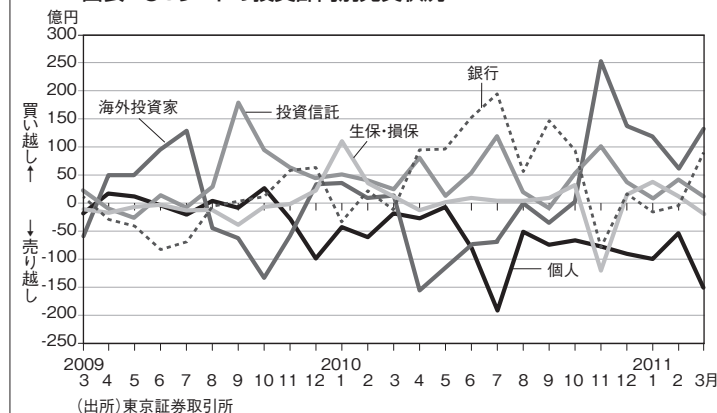
の0より上が投資口の買い越し、下が売り越しを示しています。これを見ると、2008年秋に起きた金融危機の影響が薄れてくるに連れて、銀行や投資信託がリートを買いに来たこと、最近では海外投資家が主な買い手となっていることがわかります。日本の不動産やリートの投資口の価格が下がり、投資利回りが高くなったので、そろそろ買い時だと判断したのではないかと推測されます。

Jリートの投資口価格は実物不動産の価格とは違いますし、株式市場の影響を大きく受けて動きます。しかし、少なくとも不動産市場にお金を供給している投資家のスタンスはわかりますし、それが実物不動産の価格にも影響を及ぼすのも事実です。図表2は住宅価格（東証住宅価格指数*、AJPPPI*）と東証上場リートの投資口価格（東証REIT指数*、東証REIT住宅指数*）の推移を比較したものです。比較可能な期間が短いので断定的に言うことはできませんが、住宅価格にリート価格がやや先行して（あるいはほぼ同時に）動いている様子がうかがえます。

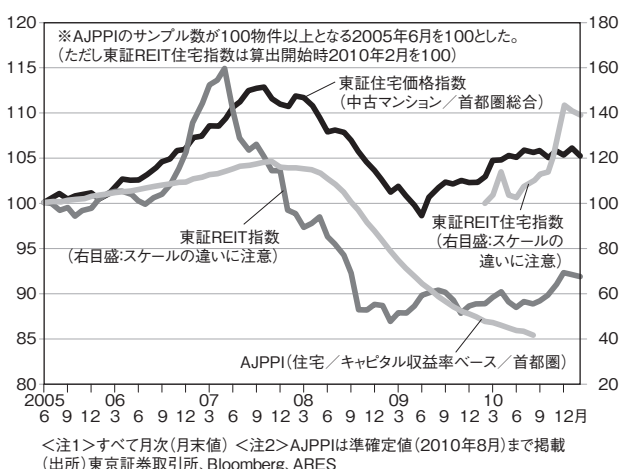
これらの図表は不動産証券化協会が発行する「J-REIT REPORT」で毎月更新されており、同協会のHPから無償でダウンロードできるので、有効に活用するとよいでしょう。

*「東証住宅価格指数」は、首都圏の既存マンション（中古マンション）について、（財）東日本不動産流通機構に登録された成約情報を活用し、同質性を有する物件の価格変化に基づいて算出された国内初の指数。「AJPPPI」は、「ARES J-REIT Property Price Index」のことで、Jリート保有不動産の収益率から算出した価格インデックス。「東証REIT指数」は、東京証券取引所に上場しているJリート全銘柄を対象とした「時価総額加重型」の指数。「東証REIT住宅指数」は、Jリートの投資物件の用途に着目した新指数「東証REIT用途別指数シリーズ」のうちの1つ。他に「東証REITオフィス指数」「東証REIT商業・物流等指数」がある。

図表1 ● Jリートの投資部門別売買状況



図表2 ● Jリートと住宅価格の値動き



知っておきたい! 土壤汚染対策の基礎知識

土壤汚染調査の進め方

(社)土壤環境センター・資格制度委員会委員
糸賀 浩之



土壤環境センターは、土壌・地下水汚染に関する調査や対策について、その技術の向上や普及を目的に活動する環境省所管の社団法人で、平成8年4月に設立された団体。

今号では、土地履歴調査結果からどのようにサンプリングや化学分析を伴う土壤汚染調査を実施するのかについて解説します。土壤汚染調査は、環境大臣が指定した指定調査機関に依頼して行います。

1. 調査地点の設定

前号で解説した土地履歴調査により、事業活動等による有害物質の使用・保管状況等が明らかになります。土壤汚染調査では、これら情報から調査対象地を有害物質ごとに土壤汚染のおそれの区分(表参照)を行います。

次に、調査対象地で対象となる範囲のうち、もっとも北にある点を起点として区画を設定します。最北端が複数ある場合は、最も東にある点を起点とします。区画の設定は、起点から10m×10m(100㎡)の格子を対象地全体に設けます。対象地が東西南北に平行でない場合は、起点から区画を時計回りに、区画数が一番少なくなるまで回転することが可能です。

その後、汚染のおそれごとに、汚染のおそれが「少ない」土地では30m×30m(900㎡)、汚染のおそれが「比較的多い」土

地では10m×10m(100㎡)と調査密度と調査地点を決めます。

2. 土壤汚染調査の方法

調査地点が決まったら、土壤調査では対象物質ごとに調査を行います。第一種特定有害物質はまず地中の土壤ガスを調べ、検出されなければ調査終了。検出された場合は、平面的に絞り込みを行い、深度方向調査を行って基準を満たしているか調べます。第二種特定有害物質、第三種特定有害物質では、表層土壤調査を行い、基準を満たしていれば終了。満たしていない場合は、平面的な絞り込みを行います。

その結果を行政への届出を行い、行政は人への健康被害のおそれに応じて、基準を満たしていない区画を要措置区域または形質変更時要届出区域に指定します。

第1回から5回に分けて土壤汚染について解説してきました。土壤汚染調査により、土壤汚染が判明した場合、適切な管理や措置の実施が必要となります。それらについては、またの機会に解説します。

●汚染のおそれの区分と土壤汚染調査の密度

汚染のおそれの区分	対象物質	揮発性有機化合物 (第一種特定有害物質)	重金属等 (第二種特定有害物質)	農薬等 (第三種特定有害物質)
	調査方法	土壤ガス調査 深度方向調査 (溶出量)	表層土壤調査 (溶出量・土壌含有量)	表層土壤調査 (溶出量)
①土壤汚染が存在するおそれが「ない」と認められる土地		調査なし	調査なし	調査なし
②土壤汚染が存在するおそれが「少ない」と認められる土地		1地点/900㎡	5地点混合/900㎡	
③土壤汚染が存在するおそれが「比較的多い」と認められる土地(①②以外の土地)		1地点/100㎡	1地点/100㎡	



土壌ガス調査



土壌ガス試料採取



表層土壌試料採取①



表層土壌試料採取②

わかりやすい

リフォーム基礎知識



一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

「おひとりさま」のすまいの選択肢

増える単身者住宅

近年、「おひとりさま」と呼ばれる単身者をテーマとした言葉がちょっとしたブームになっています。「ひとり」という寂しいフレーズの前後に「お」と「さま」をつけることで、避けて遠ざけておきたいものから、なんだか親しみをもって語られるようになりました。日本の人口が減り続ける中で、増えている家族形態として単身世帯があります。2005年で単身世帯は全体の29.8%でした。それが2030年には35%を超えると予想されています(図表1参照)。

核家族の解体・若年層の晩婚化・非婚化・配偶者の死別により、「おひとりさま」はますます増え続けると予想されています。今やだれにでも起こり得る「ひとり暮らし」は、身近で切実な問題です。「おひとりさま」の住宅における「世代」や「広さ」「建物形態」に注目し、ひとりで快適に暮らすために何が必要で、どんなところにポイントをおくべきかを、検証する必要があります。

問題はひとり暮らしだからといっても、多くはファミリータイプと

呼ばれる家に暮らしていて、必ずしも、ひとりが快適な住まいに住んでいない場合が多いということです。ひとりの方がリフォームしようとする住まいの面積は20㎡から100㎡以上と幅広く、マンションもあれば戸建て住宅もあります。たまたま住み続けた家は部屋数、動線、防犯など解決すべき内容を多く含んでいます。

面積によるしつらえの違い

単身者が快適に暮らす家の広さは決まっているとはいえません。

40㎡で十分という方がいると思えば、60㎡、80㎡と要望はさまざまです。個室を必要としない方もいれば、寝室は独立型としてリビングと分離したい方、また来客用の寝室を確保したい方と、日々の生活スタイルが同じ単身者でもさまざまだからです。面積が違えば収納方法も食事への考え方も変わってきます。40㎡・60㎡・80㎡によって変わるひとり暮らしの暮らし方の違いを図表2にしてみました。家の大きさによってしつらえが違ってくることがわかることでしょう。

これからの単身者住宅提案

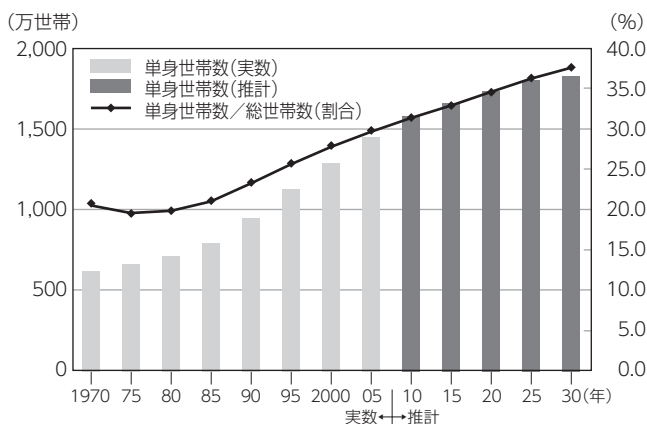
だれでも最後はひとりという漠然とした不安感を払拭し、安心して楽しみながら最後まで暮らし続ける家づくりの提供が求められています。

若年層のひとり暮らしには社会的な生活基盤とこれからの人生を楽しむための家づくりが大事となり、高齢者にとっては介護を含むひとりで暮らす心構えと、近居・隣居を念頭においた大きな意味の家族の中の自分、地域の中の自分を考えた家である必要があるようです。

ひとり暮らしだからこそ人が集まれる空間も大事になります。ひとりの終の住処は女性の問題と思われがちですが、平成21年度版高齢社会白書によると、男性のひとり暮らしが1980年から

2005年には倍以上となり、これからも増えることが見込まれています。どの家で最終章の住まいにするのかを踏まえて、リフォームで楽しく暮らす工夫をしつらえることが大切でしょう。

図表1●単身世帯数の推移



出典:1970～2005年までの数値は「国勢調査」

2010～30年までの推計値は「日本の世帯数の将来推計(全国推計)・2008年3月推計」による

図表2●ひとり暮らしの面積別の暮らし方の違い

	40㎡	60㎡	80㎡
形態	ワンルーム	1LDK	2LDK～3LDK
寝室	オープンタイプ	セミオープンタイプ	独立室
収納	クローク	クローゼット	クローゼット+シューズクローク
書斎	なし	コーナータイプ	独立室
食卓	キッチン一体型	食卓カウンター	ダイニングセット
リビング	マイチェアー	ソファセット(2人掛け)	ソファセット(3人掛け以上)
宿泊室	なし	なし	あり
キッチン	対面式(カウンター1,800mm)	対面式(カウンター2,100mm)	対面式(カウンター2,400mm)
水回り	洗面・トイレ一体型	トイレ独立型	トイレ独立型

ライフスタイルレポートVOL.6より

不動産広告の注意点 売買広告では 「特定事項の明示義務」が ポイントです!

不動産鑑定士

中村 喜久夫 (株式会社不動産アカデミー代表)



■売買広告の注意点

前は賃貸広告に関する注意点をご紹介しましたが、今回は売買広告の注意点についてです。売買物件の広告においては、「特定事項の明示義務」を守ることがポイントになります。

■特定事項の明示義務とは

「特定事項の明示義務」とは、物件に一般消費者が通常予期できないような欠点がある場合には広告にもきちんと表示しなさい、というものです。

不動産、特に土地は、法律でその利用が規制されていたり、形状がいびつなため有効な利用ができなかったりということもあります。その場合には、制限のないものと比べて価格は安くなることが多いでしょう。しかし安くなるだけの理由があるのですから、その理由を広告にきちんと表示しなければなりません。不利な条件を隠して広告し、一般消費者が来店したら初めて「実はこういった問題がありまして…」と告げるというのはフェアな姿勢とは言えません。価格の安さだけを強調するのではなく、制限についてもきちんと広告に明示する。これが「特定事項の明示義務」です。表示規約では以下の16項目の表示を義務づけています。

- ①市街化調整区域に所在する土地
- ②建築基準法第42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地
- ③地方公共団体の条例により附加された敷地の形態に対する制限に適合しない土地
- ④路地状部分の面積が当該土地面積のおおむね30%以上を占める土地
- ⑤二項道路でセットバックを要する土地
- ⑥古家、廃屋等が存在する土地
- ⑦沼沢地、湿原または泥炭地
- ⑧高圧電線路下にある土地

- ⑨地下鉄のための区分地役権が設定されている土地
- ⑩傾斜地の割合が30%以上占める土地
- ⑪土地の有効な利用が阻害される著しい不整形画地
- ⑫擁壁によっておおわれまいがけの上(または下)にある土地
- ⑬都市計画道路等の区域に係る土地
- ⑭建築工事に着手した後に、同工事を相当の期間にわたり中断していた新築住宅または新築分譲マンション
- ⑮建築条件付の土地
- ⑯国土法による許可または事前届出を必要とする土地

■表示もれはトラブルに直結する

規則別表で定めている「表示すべき事項」が「不動産広告をする以上、必ず表示しなさい」というものであるのに対し、この「特定事項の明示義務」は「もし該当するのであれば表示する」というものです(セットバックや高圧線下、傾斜部分を含む物件にのみ表示義務があるわけです)。

それだけに表示もれが起きやすいのも事実です。例えば不動産情報サイトに広告掲載する場合も、入力画面に従って入力していけば「表示すべき事項」の記入もれは起こりません。ところが、該当するのであれば書く、という「特定事項の明示義務」は意識していないと、つい忘れた…ということも起こりうるのです。

しかし、これらの事項は価格に直結する事項ですから、表示のない広告は公正な競争を害するだけでなく、一般消費者の期待を裏切ることになります。広告を見て安い土地だな、と思って来店したら、実は市街化調整区域内にあり家が建たない土地だった、というのであれば文句を言われても仕方がないでしょう。

首都圏不動産公取協のホームページを見ても、「特定事項の明示義務」の表示がないため違約金課徴とされることが多いようです。特に表示もれが多いのは、④路地状敷地、⑧高圧線下、⑪極端な不整形地、⑫がけ上(下)の土地といった事項です。ご注意ください。

住宅ローンアドバイス 被災者の方々への住宅ローン支援

多摩大学大学院客員教授

きひろ まさゆき
紀平 正幸

返済中のローンの救済策

このたびの東日本大震災では、地震や津波による被害で多くの住宅が崩壊したり、流失したりしました。また、自宅だけでなく、働き手の家族を失ったり、仕事を失ったりした方も多くおられます。このような被災者の方々は普段の生活もままならない日々が続く、特に住宅ローンの返済ができない事態も起きています。そのため、借りている銀行に対して、ローン債務者からローン返済猶予などの相談が多く寄せられています。今回と次回で、被災者に対する住宅ローンの支援について現状をまとめてみました。今回は返済中の住宅ローンの救済策です。

返済中の住宅ローンの債務免除は厳しい

震災で住宅を失ってしまい、今後再築するにしても二重の住宅ローンを組んで返済を続けていくことは容易ではありません。そのため、返済中の住宅ローンを債務免除してもらいたいと考えるのは、ローン債務者にとって当然の思いです。しかし、阪神大震災のケースでも、返済中の住宅ローンに対して兵庫県などが利子補給のための基金を設立しましたが、あくまでも利子補給どまりで、債務免除などに向けた抜本的な支援措置はありませんでした。

債務免除が難しい理由として、主に2つの課題があります。1つ目は「公平性」です。今回の震災でも地震保険に加入していた人がいます。住宅ローンを借りずに現金で家を買った人もいます。そうした人との公平性の確保が課題となります。2つ目は「財源」です。銀行業界には、債務免除は被災地の地方銀行にとって多額の損失計上につながりかねないとの警戒感があります。そのため、債務免除をするのであれば公的資金を使った支援策を求める空気が強いのです。しかし、国の財政余力には限界があり、政府が支援する場合には新たな財源確保が必要となります。現在のわが国の財政状態では、今回の震災の被災者に対する公的資金を使った債務免除は厳しいといわざるを得ないでしょう。

そうしたことから、相談を受ける銀行では、債務免除ではなく、返済の猶予を積極的に応じています。特に返済が遅れた場合でも延滞情報を記録に残さなかったり、督促を当面停止したりして、被災者に対応しています。具体的な対応は、それぞれの銀行によってさまざまです。まずは早めに相談するのが得策だと思います。



公庫融資や「フラット35」での救済策

現在、旧住宅金融公庫融資や「フラット35（買取型）」で住宅金融支援機構の住宅ローンを返済中の被災者に対しては「東日本大震災に係る災害特例（返済の特例）」として、具体的な救済策が決まりました。債務免除はありませんが、返済中の住宅ローンについて、返済の据置や利率の引下げ、返済期間の延長が受けられます。

●対象者

次の3つのいずれかに該当し、かつ被災後の月収が「変更前の毎月の返済金の4倍」以下または「世帯人数×6万円」以下となる見込みの方

- ①融資住宅等が損害を受け、その復旧に相当な費用が必要な方
- ②債務者本人または家族が死亡・負傷したため、著しく収入が減少した方
- ③事業資産または勤務先が損害を受けたため、著しく収入が減少した方

●変更内容

適用される内容は、罹災による家計収支の悪化の程度（罹災割合）によって数段階に分かれます。

- ①返済金の払込みの据置（1～5年）
 - ・据置期間中は、元金・利息の返済は必要ない。
 - ・据置期間終了後、据置期間中の利息を通常の元金・利息に加算して返済する。
- ②据置期間中の利率の引下げ（最大：1.5%引き下げた金利または0.5%のいずれか低い金利）
 - ・据置期間中は、現在適用されている金利を一定に引き下げた金利になる。
- ③据置期間の延長（1～5年）
 - ・据置期間分だけ返済期間を延長する（据置期間を設けず返済期間だけを延長することもできる）。

●申込み

返済中の金融機関に「返済方法変更申請書」を提出します。

※本記述は、2011年6月30日現在のものです。その後、変更になる可能性があるため、ご注意ください。

なぜ顧客満足度を高める必要があるのか？

バブル経済が崩壊した頃から、企業による顧客満足度（Customer Satisfaction=CS）への関心が高まりました。企業側から顧客側へ商品やサービスを押し付けるのではなく、顧客自身が自分の基準で選択し、サービスを受けるか否かの判断を下すべきだといったものです。

具体的に顧客満足度を高めるためには、常に顧客の目線でサービスの在り方を見るという意識が必要になります。たとえば、「どうすれば自分が販売する商品が顧客が気に入るだろうか?」といった考え方をするのではなく、「顧客が自分に求めているものは何だろうか?」とか、「自分が販売するその商品は、顧客にとって本当に必要なのか?」といった考え方を実践することが顧客満足につながるのです。こうした考え方に基づく営業活動は、時として短期的な目的を達するための営業活動（物売ること）と逆の行為になるかもしれません。

また、「顧客満足度を高めるには顧客の言いなりになることだ」というまちがった認識を持ってしまうことから、「CS活動は業績を悪化させるのではないのか?」といった意見も聞かれますが、ネット社会が成熟した今、顧客満足度を無視（軽視）した経営は、企業の存続そのものを脅かしかねないと言ってもよいと思います。なぜなら、取引の可否に関わらず、企業と接点を持った顧客による評判（口コミ）は、企業が多額の費用を使って行う広告宣伝活動を

優に超える大きな影響力を持っているからです。

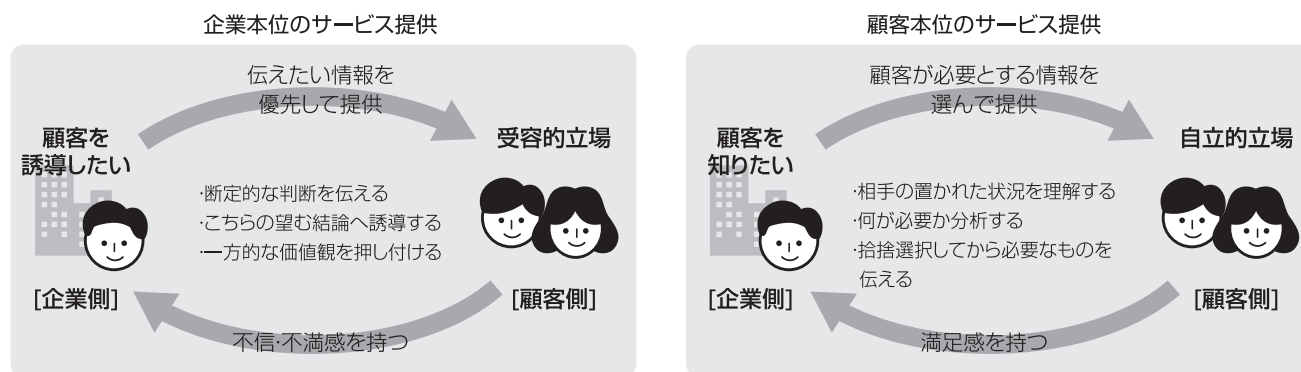
ネット社会が成熟した今、一般消費者が物事を判断する際の一つの目安となっているのが評判（口コミ）です。特にSNS（Social Networking Service=会員制コミュニティ型のWebサイト）を通じた情報発信力は、ある種の恐ろしささえ感じるほどです。こうした「評判」に対して企業側が行えることは唯一、顧客満足度を高めることしかありません。目先の結果だけにとらわれるのではなく、ある程度長期的な視点に立って、顧客とのかかわり方を考えることが大切なのだと思います。

「満足度を決めるのは顧客」という当たり前

顧客満足度を向上させ、業績アップを図る際に重要なのが「顧客満足度」の捉えかたです。顧客満足度とは、顧客がどれだけ“満足しているのか”を測る尺度であって、企業側がどれほど“顧客を満足させる”ことができたのかを測るものではないということです。

なお、“顧客を満足させる”ことができているか否かを測る尺度として位置づけられているものが顧客満足管理（Customer Satisfaction Management）です。これは、企業側による一方的な顧客管理と業務の効率化（営業マニュアルの作成など）、企業側の考える顧客へのサービス向上を指します。そして、この顧客満足管理は、必ずしも本来の顧客満足度とイコールの関係にあると限らないという認識を持つことが大切です。

企業本位のサービスと顧客本位のサービスの違い



ネット社会が成熟した今、「評判」（口コミ）が一般消費者の物事を判断する際の一つの目安となっています。「評判」に対して企業側が行えることは唯一、顧客満足度を高めることです。



これからの不動産流通 顧客満足度と顧客満足管理の違い

消費者の期待する仲介サービスにおける「差別化行動」

リクルート住宅総研 所長 矢部 智仁

全4回にわたる「消費者行動の変化の理解と今後の不動産仲介に求められる役割」に関する調査報告は、今回で最終回になる。最終回は、前回の分類結果のうち「競合との差別化行動」となる行動について述べた後、改めて不動産仲介に求められる役割についてまとめてみたい。

■考察と分類結果(第3回の続き)

他社との差別化につながる行動

手数料を支払う妥当感を高める項目にもかかわらず、現段階では、「検討中の消費者の期待度」「経験した消費者の満足度」がともに相対的に低い項目であり、競合他社がまだ提供しきれていないサービスと考えられる。提供した場合の顧客満足度(今回の調査での指標でいえば手数料を支払ってもよいという妥当感)を高める要因となるサービスと考えられる。

これに当たる分類結果は下表のとおり。気づかないニーズの引き出しが求められる、すなわち売りたい物件を一方的に勧める営業スタイルではなく、相手の要望を多く聞き出し、整理し、それに見合った物件を提案するという、ある意味高度な対話力が求められるということである。

また、ファイナンス、あるいはインスペクションに関する知識をもつことは、顧客の視点から見れば、より有利な条件でより安心な

建物をという当たり前の要望にきちんと応えられるか、ということにつながる。

■消費者行動の変化の理解と今後の不動産仲介に求められる役割

インターネット媒体を利用し主体的な情報取得態度を備えた消費者の登場で、仲介会社が求められるサービスレベルは一変し、その変化に対応できない仲介会社の将来は厳しいものになるであろう、というのが今回調査で見えてきた。

残念ながら現時点では情報発見や手続きを問題なく進めるという行為でしか顧客に満足を与えることができておらず、仲介会社が提供する諸サービスに対して消費者はその対価たる手数料の支払いに必ずしも妥当感を感じてもらえていないことも明らかになった。まずはそうした現状を真摯に受け止めることが大事である。

ただし、仲介会社の存在は専門家・パートナーとして消費者にとって必要な存在であるとも考えており、特に安心、安全の確認という行為の提供者としての期待が高まっている。このように「既存の仲介サービスでは重視してこなかった新しいサービスの取組」が求められていることをきちんと理解し、その上で購入検討者に対して「期待以上」に応えてゆく姿勢を持たなくてはならない時期に来ている。

●他社との差別化につながる行動

	検討中の消費者の期待度 (非常に期待+期待)	経験した消費者の満足度 (非常に満足+満足)	仲介会社との接触をやめた理由	手数料支払いの妥当感への寄与度
自分でも気づかないニーズをうまく引き出してくれる	63.1%	39.0%	5.1%	高
ファイナンスに関する知識が豊富なこと	57.4%	39.1%	1.9%	高
物件の検査(インスペクション)をしてくれること	57.5%	29.9%	1.4%	高

●調査概要はリクルート住宅総研ホームページを参照 [URL http://www.jresearch.net/house/jresearch/chukai/](http://www.jresearch.net/house/jresearch/chukai/)

全宅連・全宅保証のホームページを ご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識等を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

[URL http://www.zentaku.or.jp/](http://www.zentaku.or.jp/)



定期借家契約の留意点 ～説明書面と契約書について～

定期借家契約は、期間満了によって契約が終了し、契約の更新がない契約形態。契約にあたっては、契約書とは別に説明書面を作成することを基本です。定期借家契約特有の手続きをしっかりと確認して対応することが大切です。

■裁判例の概要

定期借家契約を締結した借主に対し、貸主が、契約期間の満了により終了したなどとして目的物件の明渡しを請求したところ、借主側が、借地借家法 38 条 2 項所定の書面(以下「説明書面」といいます)の交付および説明がないことから、この賃貸借は定期借家に当たらないとして契約の存続を主張した案件です。

原審は、本件賃貸借について、平成 15 年 10 月 31 日に定期借家契約公正証書(以下「本件公正証書」といいます)が作成されましたが、本件公正証書には、貸主が、借主に対し、本件賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了することについて、あらかじめ、その旨記載した書面を交付して説明したことを相互に確認する旨の条項があることなどから、本件において説明書面の交付があったと推認するのが相当であるとし、本件賃貸借は法 38 条所定の定期借

家契約であり期間の満了により終了したと判断して、借主側の主張を認めませんでした。そこで、借主がその判決を不服として上告しました。

裁判所は、原審が認定した「法 38 条 2 項において賃貸借契約の締結に先立ち契約書とは別に交付するものとされている」という点はそのまま認めつつ、「貸主側が本件賃貸借の締結に先立ち説明書面の交付があったことにつき主張立証をしていないに等しく、それにもかかわらず、単に、本件公正証書に上記条項があり、上告人(借主)において本件公正証書の内容を承認していることのみから、その説明書面の交付があったとした原審の認定は、経験則又は採証法則に反するものといわざるを得ない」として、契約書とは別に説明書面の交付があったのかを再度審理させるために、原審に差し戻しました。

(最高裁・平成 22 年 7 月 23 日判決)

1 定期借家契約とは

定期借家契約(定期建物賃貸借契約)は、期間満了によって契約は終了し、契約の更新がない契約形態であり、平成 12 年 3 月施行の改正借地借家法で導入された制度です。定期借家契約の内容や手続きの特則は、以下のとおりです(普通借家との相違につき、参考 1 も参照ください)。

①契約締結時の説明

貸主は、あらかじめ借主に対し契約の更新がなく期間の満了により賃貸借契約は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければなりません。この説明がなかった場合には、契約の更新がないこととする旨の規定は無効となります(借地借家法 38 条 2 項・3 項)。

②契約書の作成

定期借家契約は、「公正証書等書面で」契約しなければなりません(同条 1 項前段)。

③契約期間

1 年未満の契約も可能です(同条 1 項後段)。

④賃料増減請求権の排除

契約書であらかじめ定めることにより、借地借家法の賃料増減請求権の規定の適用を排除することができます(同条 7 項)。

⑤中途解約の特例

定期借家契約の場合は、解約ができない旨の特約がなされていても、一定の場合には、借主は、建物賃貸借の解約の申入れをすることができるとされています(同条 5 項)。

⑥契約終了手続き

定期借家契約の場合、契約期間が 1 年以上の契約であれば、期間満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間の通知期間内に、貸主は、借主に対し、期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をする必要があります、当該通知がない場合は、期間満了を借主に対抗することができません(同条 4 項)。

⑦再契約

契約期間が満了した場合、契約は終了します。同一当事者間で物件の賃貸借関係を継続するためには、再契約をすることになります。

2 定期借家契約を締結する場合の手続き

定期借家契約を締結する場合、借主が当該契約につき普通借家契約とは異なることを認識せしめるため、手続き上、貸主が、あらかじめ借主に対し、契約の更新がなく、期間の満了により契約は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないとされています。(上記 1①・借地借家法 38 条 2 項)。この説明等がなされないと定期借家契約とは認められないことから、定期借家契約を仲介等する場合には十分に注意する必要があります。

また、この説明および書面の交付は、貸主が行うこととされています。すなわち、上記書面の名義人は貸主であって、宅地建物取引主任者が行う重要事項説明とは別に行わなければなりません。ただし、貸主が当該説明につき宅建業者に委任することは可能ですので、実際上は、宅建業者(または宅地建物取引主任者)が当該事項の委任を受けて、貸主の代理人の立場で説明等を行うことがあるでしょう。しかしその場合でも、重要事項説明とは別のものとして、貸主の代理人であることを明示して説明する必要があります。

3 事前説明書面と契約書の関係

最近、この定期借家契約であることの説明書面(上記 1①)と、契約書(上記 1②)とが、必ず別個に作成されなければならないかが一つの争点となっています。

事前説明の手続きがなければ「契約の更新がないこととする旨の定めは無効とする」(借地借家法 38 条 3 項)となっている(すなわち普通借家として取り扱われる)ことから、別書面が必要と解されるとすれば、万が一当該書面の交付がなく契約がなされた場合、当事者の意向に反する結果となってしまいます。

この点につき、裁判例の中には、企業同士の倉庫利用目的での契約につき、契約書とは別個に説明書面を作成する必要はないとしたものもあります(東京地裁・平成 19 年 11 月 29 日判決)。

それに対し、今回取り上げた判決では、「法 38 条 2 項において賃貸借契約の締結に先立ち契約書とは別に交付するものとされている」という原審の判断をそのまま採用しました(ただし事案については、原審の判断が実際に説明および書面の交付があったかにつき十分に審理していないとして、差し戻しました)。

そもそも法律では、定期借家を「しようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、…(中略)…書面を交付して説明しなければならない」と定められており、契約書の取り交わしよりも前に説明がなされると読むのが自然であると考えられます。

別書面である必要はないとした上記東京地裁平成 19 年 11 月 29 日判決は、判決理由中で事案の特殊性(企業間契約であ

ること等)も考慮する旨が明記され、その判断の実質的根拠は、専門的知識も有する借主が契約書で定期借家契約であることを客観的にも認識しうる以上、説明書面がないことを奇禍として普通借家と主張することが当事者間の信義則にもとるという点にあると評価することも可能です。

さらに、国土交通省が示す定期借家標準契約書には契約書とは別の説明書面の書式が示されていることなどもあわせ考えれば、無用なトラブルを回避する観点からは、契約書とは別に、説明書面を作成することを基本として考えておくべきでしょう。

4 宅建業者としての留意点

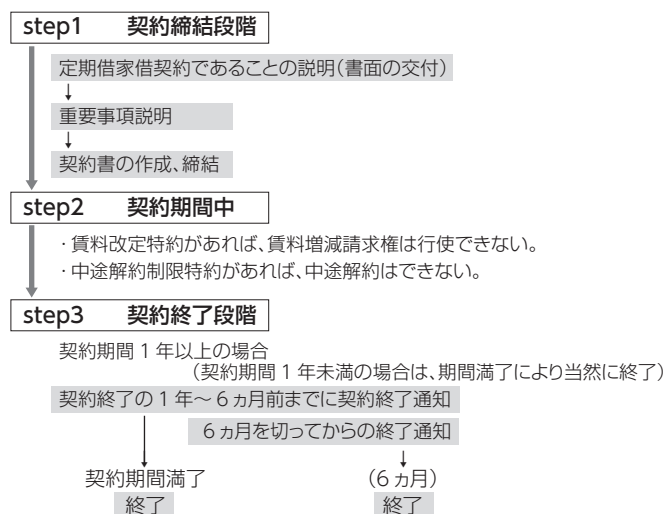
上記のとおり、宅建業者は、この事前説明手続きにつき貸主の代理人ないしは使者として対応することが求められることがあります。その際に、説明書面を製成交付しないと、定期借家としての効果が失われ、場合によっては宅建業者の法的責任も問われかねません

定期借家契約を仲介する場合には、今回紹介した説明書面の製成交付など、定期借家契約特有の手続きをしっかりと確認して対応することが大切です(参考 2 も参照ください)。

参考 1●定期借家契約と普通借家契約との相違

	定期借家	普通借家
契約締結時の説明	書面による説明が必要	不要
契約書の作成	必要	不要(口頭でも成立)
契約期間	短期長期の制限なし	1 年未満は不可
賃料増減請求権	特約で排除可能	特約で増額請求のみ排除可能
借主からの中途解約	制限可能であるが、居住用の場合、法律に従い解約が認められるケースもある。	制限可能であるが、信義則上問題とされる余地がある。
期間満了による契約終了	書面による通知が必要。正当事由等は不要	合意があれば特段の要件は不要。貸主側からの一方的な更新拒否の場合には正当事由等が必要。
同一当事者間での契約の継続	再契約	更新(法定更新あり)

参考 2●定期借家契約の手続き



※契約を継続する場合には再契約手続き

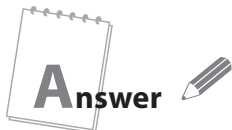
基本を確実に! 宅地建物取引講座

物件調査における 「建物関係調査」のチェックポイントは?

千葉 喬



物件調査では、土地関係調査と同じ程度に建物関係の調査も重要です。近年はフローからストック重視の時代を迎え、社会経済の変化により、それだけユーザーにとっても建物に対する関心が高く、建物の性能や保持状況等の情報開示が重要となっています。引渡し後のトラブルを防止する上からも「何を」「どのように」「何のために」調査すればよいでしょうか。



1 対象建物の現況の調査

- (1) 主要構造部の種類
- (2) 付属建物の有無
- (3) 付帯設備の状況
- (4) 利用の状況、占有者等の調査



建物は現在どのように使用されているか(用途)、所有者以外の利用者、同居者、占有者等の有無等を調査します。

また、売主が自己使用しているのか、他人の使用か、未使用なのかを確認し、建物に対する権利関係を調査します。これは債務不履行により損害賠償請求や占有権を請求される等の紛争を防止するためです。

2 設計図書、登記関係情報との照合

建物の主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根、階段)、間取り、付帯設備等の現況を目で調査(目視調査)し、建物の設計図書、登記関係情報(建物登記事項証明書、建物図面等)等と照合し、食い違いがないか確認し、あわせて付属建物の有無も調査し確認します。

3 増改築、一部取壊しの調査

過去に増改築や一部取壊し等がなかったかを聞き取り、関係資料をもとに現地調査でチェックします。

4 建築基準法等法的規制の調査

建築基準法等による形態規制等(容積率、建ぺい率、高さ制限、日影規制等)に違反していないか、建物の建築当時は法に適合していたが、法令改正により現行の規定や基準に抵触している事実はないか(既存不適格建築物)等を調査します。

5 建物の損耗、瑕疵の有無の調査

対象建物の傾斜、雨漏り、水漏れ、木部等の腐食、白蟻の被害、その他外壁のクラック、床のきしみ、タイルのはがれ、建具の開閉、目地の傷み等、建物の損耗、不具合等の瑕疵の状態をチェックし、その程度によって重大なトラブルになる可能性がありますので、特に注意して調査する必要があります。

6 建物の設備関係の調査

建物の調査に付随して生活関連施設(水道、電気、排水施設等)の確認も重要であり、この施設がなければ生活に支障をきたすことになりますが、この調査については次号で説明します。

Comment

A 建物調査の関係図書のチェック

(1) 建物の登記関係書類

わが国では土地と建物は別個の不動産とされていますが、建物については、建物登記事項証明書と建物図面があります。

法務局(一般的には登記所と呼称)で建物の登記事項証明書を申請するときは「家屋番号」が必要になりますが、この番号は一般的には土地の所在地番(住居表示との区別に注意)の地番が家屋番号になっています。この家屋番号がわからない場合には、土地の所在地をそのまま記載し、申請書の家屋番号欄に「土地上の建物」と記載することで交付が受けられます。また、13桁の不動産番号があれば、その番号だけで申請できます。

まず建物の種類<建物の利用形態(用途)を示しており、居宅、店舗等のこと>、構造(建物の主な部分の構造材料、屋根の種類および階数が表示され、たとえば「木造瓦葺2階建て」と表示)、床面積(各階ごとに表示)、原因およびその日付(建物の完成年月日・新築等)、登記の日付(新築時から1ヵ月以内に表示登記する義務。権利登記「甲区・乙区」には登記義務がないことに注意)等を表題部(表示登記)で調査します。

この表示登記は、権利登記(民法177条の物権変動を第三者に権利を主張するための対抗要件として登記)と異なり、不動産の物理的現況を公示する登記で、これをもとに市町村が固定資産課税台帳を作成しますので、所有権の登記が不明等の場合は、誰が納税者(所有者)であるかわかるように所有者名が表示されていますので、この台帳で調査で

きます。

次に建物図面の調査(登記所には登記事項証明書とは別に図面を備えることになっていますが、これは昭和42年に登記申請時に添付することが義務付け)では、各階の面積計算、平面形状および敷地内の配置等を確認します。

特に注意するポイントは、建物図面に記載されている建物の形状、面積と現地の建物の形状、面積との異同のチェックです。このチェックにより新築後に増築したか否かの事実が確認できますので、現地照合調査の時に、現地の建物と照合することができます。

土地と異なり、建物は増改築や工事中の変更で現地の建物と登記内容が違う場合が多いので注意して調査することです。

(2) 設計図書等によるチェック

上記の登記関係書類でチェックした後は、建物の建築時の関係書類や図面等で次のことをチェックする必要があります。

第1に、建物の建築確認通知書や検査済証等により建物が建築基準法、都市計画関係法等の法的規制をチェックします。たとえば検査済証の交付後に増改築をして、増改築に関する設計図面等が残っていないため、登記と現物が相違することもありますので、それらの理由等についても調査し、確認しておくことも重要です。

第2に、建物の設計図面等による調査があります。設計図面には、各階平面図、建物配置図、外部・内部仕上り表(建物に使用する仕上り材料リスト)、かなばかり 矩計図(建物の一般的な構造躯体と仕上りの構成やレベルの関係を表示するもので、仕上りや下地の大きさ、断熱材の入れ方等を記入した図面)、構造標準仕様書(構造的な建物の概要、たとえば工事の種類、構造形式、使用材料強度、地盤の耐力および基礎工事の方法等記載)および基礎伏図(基礎部分を上から見た図面)等があり、経年劣化に伴うリフォームや大規模修繕等の工事には重要な図面であるだけでなく、その対象物件のデメリットやメリットについて判断する情報としても有益ですので、不明等の場合には建築関係の専門家のアドバイスを受けることです。

B 法的規制等のチェック

(1) 関係法令の適合の有無

建物等に関する最低の基準を定めた建築基準法等に適合しているか否かについて、事前にチェックするシステムが建築確認であり、これに違反している建物が「違反建築物」として、特定行政庁による是正命令(工事の施工の停止や当該建物の除却、移転、増改築等使用禁止・制限等の違反を是正するために必要な措置命令)がなされます。

この違反建築物と区別されるものに「既存不適格建築物」があります。既存不適格建築物は、新築時には合法であったものが、その後法令等が改正されたり、何らかの事情(たとえば増築の際に敷地全体に建物を建築した場合等)で法令に適合しなくなっている建物も少なくありません。

したがって、既存不適格建築物か否かは現地調査だけでは判断できないので、役所の担当で調査することです。この建物は違反建築ではありませんが、現在の建物と同規模の建物に建て替えようと思っても現時点では建築できないということを顧客に説明しておくことが重要です。

なお、既存不適格建築物であっても、現状を放置しておく危険であると特定行政庁が判断した場合には是正命令ができることが、平成16年の建築基準法の改正で定められています。

(2) 建物の耐震性等の性能

建物の性能で重要なのは「耐震性」ですが、特に昭和56年に導入された「新耐震設計基準」を満たした建物か否かです(建築確認申請が昭和56年6月1日以降かをチェック)。また、建物の耐震性は地盤との関係が大であり、地盤の悪い場所は地震の横揺れが増幅されやすいので、より高い耐震性が必要になります。そのため建物を建築する場合には、地盤調査を行って、適切な建物設計をする対策が欠かせません。

共同住宅は従来から地盤調査が行われていましたが、戸建住宅(木造軸組工法・在来工法)についても阪神淡路大震災後の平成12年に新築時の地盤調査を義務付けたり、壁の配置のバランスについて壁量計算等が改正により義務化されています。

なお、建物の性能は現地調査で外観目視によっても判断できることがあります。たとえば開口部が大きいと壁量が足りず、配置バランスも悪くなったり、上下階のバランスが悪い等の構造的なバランスから判断できることがあります。しかし、基礎や軸組等の構造部の瑕疵は目視できない部分が多いので、疑わしいときは第三者の専門機関に調査を依頼することで、引渡し後の瑕疵担保責任の問題を防止するためのリスクヘッジになります。

設問コーナー

建物に関する物件調査について、適切か不適切かを解答してください。

【設問1】 調査対象建物が建築基準法等の関係法令に適合しているか否かは現地調査で判断できないことが多く、市役所等で調査する必要があります。

【設問2】 建物の登記事項証明書を法務局(登記所)で交付申請する場合は「家屋番号」が必要ですが、この番号がわからないときには申請書の家屋番号欄に住居表示を記載すれば交付が受けられます。

* * * * *

正解と解説

【設問1】 適切。違反建物のみならず、既存不適格建築物は通常の現地調査では判断できないため、市役所等で調査します。

【設問2】 不適切。登記事項証明書の交付申請をする場合には、建物だけでなく土地についても住居表示で交付を受けることはできません。設問の場合は、土地の所在地を記載し、家屋番号欄に「土地上の建物」と記載することです。

木造在来工法の住宅の基礎と土台

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

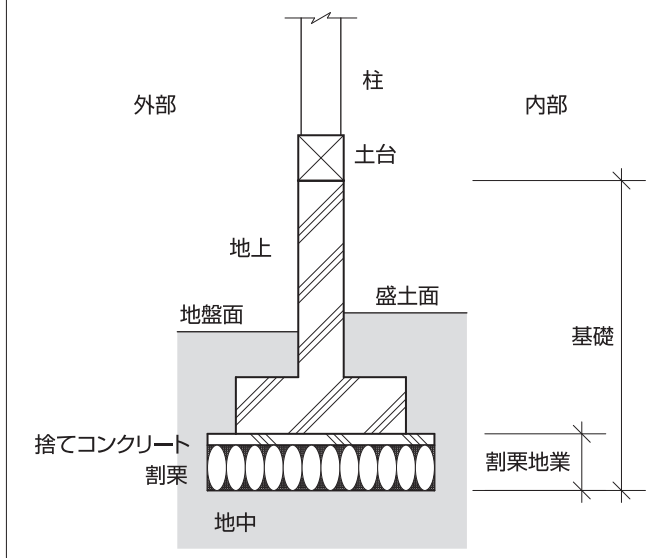
基礎と土台は、日常用語としては大差なく用いられることも多いのですが、建築用語として用いる場合は異なる部位と機能をさします。両者の差異と相互の関係を正しく理解する必要があります。両者とも建物を安全に支え、長期に利用するためには重要な部位です。つまり、中古流通における残存耐用年数や価値の査定、リフォームの必要性や建物再生の可能性の判断などと密接に関係します。ここでは木造在来工法の住宅の基礎と土台について考えます。

1. 建物に働く力と支え方

建物には、建物自体の重さ(自重)のほか、建物利用に際して建物に乗る人間や家具などの重さ(積載荷重)、雪の重さ(積雪荷重)が加わります。さらに、風圧や地震時の振動や衝撃の力も加わります。建物の構造体はこれらを安全に支えることが求められます。これらの力は梁や柱を通じて最終的に地盤に伝えられますが、基礎と土台は建物に働く力を地盤に伝える部分で重要な役割を果たしています(図1)。

なお、基礎は地業といわれる部分を含みます。図1は地業のひとつである割栗地業を示していますが、以下では、地業部分を除いて説明します。

図1●基礎と土台[布基礎で直接基礎(割栗地業)の場合]



2. 基礎

建物に加わる力を最終的に地盤に伝える部分を基礎といいます。別の言い方をすれば、建物の一番下部にあって建物を地盤に定着させるとともに、地盤の力を利用して建物を支える役割を果たす部分です。地震時には地盤の振動や変形の力を受ける部分であり、このような外力からの安全を確保するために、今日では鉄筋コンクリートで堅固につくることが一般的です。

木造戸建て住宅の基礎は一般に、独立基礎、布基礎、べた基礎に分けることができます(図2)。独立基礎は主だった柱ごとに独立した基礎をもつもので、基礎の工事は少なく、工事費も安くすることができますが、建物の荷重をいわば「点」で支えるもので、安定性や耐震性に課題があります。独立基礎で作られた住宅は床下を見通すことができます。かつては多く用いられていましたが、今日では全面的に用いられることは少なく、用いられる場合でも補完的な役割にとどまることが一般的です。

図2●住宅基礎の種類

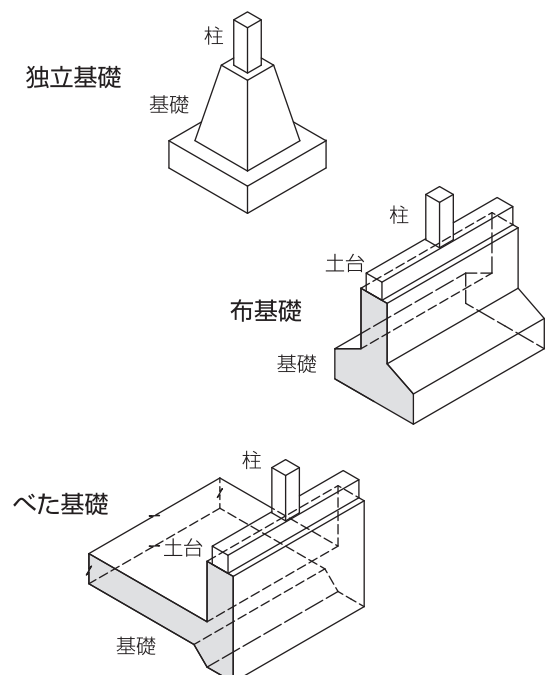
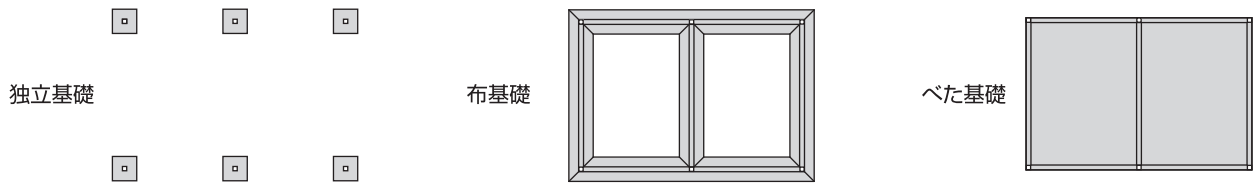


図3●基礎底版の面積の比較



布基礎は独立基礎が連続したもので、建物の主だった壁の下に、連続的な基礎が存在します。建物の荷重をいわば「線」で支えるもので(図3)、独立基礎に比べて安定性や耐震性が高くなります。布基礎の場合は、コンクリートの立上り部分が建物の外周を囲みますので、床下の換気が重要となります。地面から上がってくる湿気が床下にとどまって木材を腐朽させないように、適切な間隔と大きさに床下換気口を設けます(5m以内ごとに300平方センチメートル以上)。

床下の防湿を確実なものとするために、床下に防湿のためのビニールシートを敷いたり、防湿コンクリートを打ったりすることもあります。これらの措置により、地面から床下に湿気が上ることを防ぐことができます。防湿コンクリートは建物を支えるためのものではないため、コンクリート強度は基礎部分より低いものを用いることが一般的です。

見た目には次に述べるべた基礎と区別が付きにくいのですが、強度の違いがコンクリートの色の違いで認識できることも少なくありません。また、べた基礎の場合、コンクリートの表面が金ゴテで整えられて平滑できれいなことに対し、防湿コンクリートの場合は、それほどでもないことに違いが出ることもあります。

べた基礎は建物の下一面を基礎とするもので、建物の荷重をいわば「面」で支えます。布基礎よりさらに安定性が高くなります。建物の荷重は最終的に基礎の底版が地面に伝えます。底版の面積が広いほど建物を安定的に支えることが可能で(図4)、より安定した構造をめざして、独立基礎→布基礎→べた基礎に変化してきています。

べた基礎の場合は基礎が防湿コンクリートの役割も果たしますので、地面からの防湿は問題となりませんが、床下の換気はやはり必要です。べた基礎の床下換気は「ねこ土

台」といわれる方法が用いられることが多くなっています。これは、基礎と土台の間に基礎パッキンを挟んで、土台を基礎から浮かせた状態とし、両者の隙間から換気するものです。

ねこ土台は、土台が基礎に直接ふれないため土台が腐りにくい、基礎に床下換気口のための切り欠き(1箇所につき300平方センチメートル以上)が不要で耐震性が高まる、床下全体で換気が図れるなどの長所があります。浮かせた状態といっても、パッキンの部分ではアンカーボルトで両者を緊結することは布基礎と同じです。

3.土台

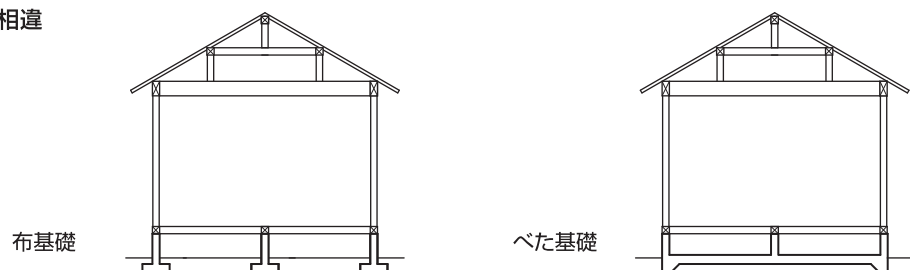
土台は基礎の上に横たえる材(横架材)で、アンカーボルトで基礎と緊結します。一般に布基礎および、べた基礎で用いられます。地表面に近く腐りやすい位置にあるので、ひのき・べいひ・ひば・べいひば・こうやまき・くりけやきなどの腐りにくい木材を使用する、断面を大きくする(120mm×120mm以上)、防腐剤を塗るなどで対応します。

建物の荷重は柱から土台に伝わり、さらに基礎をとおして地盤に伝えられます。平時は柱には下方向に力がかかっていますが、台風や地震などの時は、横にずれようとする力や上方に引き抜きの力が働くこともありますので、柱が土台から外れないよう柱の下端に「ほぞ」をつくって土台にあけた「ほぞ穴」にさしてつなぐほか、金具を用いて抜けないように補強します。

基礎の上に加工が容易な土台(木材)があることで、柱や間柱、筋交いなどの工作が容易となります。また、柱から伝えられた力を柱の真下だけでなく広範囲の基礎に分散して伝えることができ、その分建物の長期安定性が向上します。

〈お詫びと訂正〉本誌5月号に記載の建築基準法56条3項は、56条1項3号の誤りでした。お詫びして訂正します。

図4●布基礎とべた基礎の断面の相違



IT活用のヒント

今回のポイント

- ホームページ掲載のみなら、画像サイズは、一番小さい640×480ピクセルで十分。
- 腕と体を揺らさない姿勢を。
- なるべく広く、明るく見えるように撮る。

デジカメ写真撮影のツボ②

画像の適正サイズと物件撮影のポイント

前回は、デジカメの選び方と、撮影の下準備について解説しました。今回はいよいよ撮影です。良い写真を効率的に撮影していくためのノウハウを、しっかり学んでください。

画像のサイズ設定

デジカメの初心者の場合、最初に悩んでしまうのが、写真の画像サイズだと思います。

ホームページに掲載するだけであれば、一番小さい画像サイズで構いません。現在販売されているデジカメの最小サイズは、大体640×480ピクセルです（メーカーによっては、VGA・スモールといった表現をします）。ピクセルとは、パソコンやデジカメを構成する「光の点」1つ分ということです。

このサイズは、大体パソコン画面の1/4くらいの大きさなので、普通の物件情報であれば、このサイズで問題ありません（画像1参照）。ホームページ上でかなり大きく使いたい場合や、紙媒体で大きめに使いたい場合は、もう1段階上げた方がいいでしょう。

ただ、サイズが大きいとその分、容量を食ってしまうので、すぐカメラがいっぱいになってしまいます。できる限り小さいサイズを選択するようにしてください。

画像1



640×480ピクセルは、
パソコン画面の
1/4ほどの大きさ

撮影姿勢が重要です！

写真撮影で大切なのが、姿勢です。写真が斜めになってしまったり、ブレてしまったりすることを防ぐために、基本の姿勢を身につけましょう。

一番大事なのは、体の揺れをカメラに反映させないことです。そのためには、できるだけ脇をしめて、腕をあまり動かさないようにすることです。

ただ、腕を固定しても、体はどうしても動いてしまいますよね。

三脚を用意していれば簡単ですが、全物件でそうするわけにもいきません。三脚がない場合は、壁面にもたれて撮影すると、揺れを防ぐことができます。

物件撮影テクニック

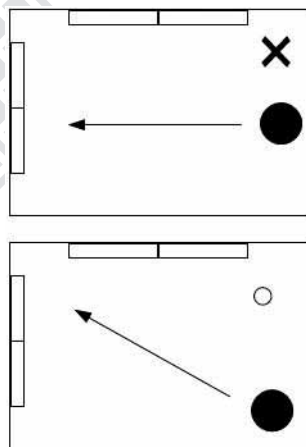
撮影対象は建物ですので、人を撮影するのとは、また違ったテクニックが必要となります。まず外観写真。基礎の基礎ですが、構図としては、建物全体が入るようにしましょう。一戸建ての場合はもちろんですが、アパート・マンションの場合も、一棟まるごと入っている方が、見栄えが良いです。

また、重要なのが背景。青空がバックになっている写真は、それだけで物件の価値が3割増しくらいに見えます。周りを建物に囲まれている場合は難しいですが、なるべく青空が入るように、撮影してみましょう。

室内写真は、いかに広く・明るく見せるかがポイントです。雨戸や天窓がある場合はなるべく開けて、少しでも光を取り入れるようにしてください。また、狭い室内を撮影する場合は、壁に対して垂直に立つのではなく、部屋の対角線上に撮影すると、広く見えます（画像2参照）。

他には、浴室・洗面所など、鏡があるところを撮影する場合、ご自分が写りこんでしまわないよう注意してください。慣れない頃は、ご自分の荷物や靴をうっかり撮影してしまうこともありますので、要注意です。

画像2



狭い室内を撮影する場合は、部屋の対角線上に撮影すると広く見える

耐震問題についての留意点

——法的知識を中心に

弁護士 柴田龍太郎

今年3月11日(金)に発生した東北地方太平洋沖地震と、その後の余震によって引き起こされた東日本大震災によって、「耐震」に関する法的問題がクローズアップされています。そこで今回は、宅建業者が留意すべき「耐震」に関する法的知識を中心にまとめておきたいと思います。



I 耐震に関する重要事項説明について

(1)「耐震診断の有無」は重要事項説明に追加されている

平成17年10月28日に改正耐震改修促進法が可決・成立し、これを受けて、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も改正され、「耐震診断の有無」が重要事項説明に追加されました。

(2)具体的な調査・説明方法

宅地建物取引での耐震についての具体的な調査方法は、まず、宅建業者は昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建物であるかをどうかを調査します。この調査にあたっては、建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載された建築確認通知書交付年月日の日付をもとに判断します。この日付が昭和56年5月31日以前である場合には耐震診断の有無を調査し、その結果を説明する必要があります。建築確認通知書(確認済証)も検査済証もない場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋(補充)課税台帳の建築年月日をもとに判断します。

(ア)居住の用に供する建物(区分所有建物を除く)の場合は、昭和56年12月31日以前である場合に説明義務があります。

(イ)事業の用に供する建物もしくは区分所有建物の場合は、昭和58年5月31日以前である場合に説明義務があります。

●説明義務がある場合

- ①建物の売買・交換の場合には「売主」に対し、
- ②区分所有建物の売買・交換の場合には「売主、必要に応じて管理組合、管理業者」に対し、

③建物賃借の場合には「所有者、必要に応じて管理業者」に対し、

④区分所有建物の賃借の場合には「所有者、必要に応じて管理組合、管理業者」に対して、

耐震診断の結果の記録(注)の有無を照会します。

〈注〉

・地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し

・住宅品確法に定める「住宅性能評価書」の写し(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの)

・指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写しとされています。

(3)告知書の活用

宅建業者の調査能力を補うものとして告知書の活用が求められています。

全宅連版の「物件状況確認書(告知書)」においても「住宅性能評価」と「増改築・修繕・リフォームの履歴」の間に「耐震診断」を以下のように挿入しました。

⑧耐震診断	以下の耐震診断の結果があるか否か。 ・地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」 ・住宅品確法に定める「住宅性能評価書」(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの) ・指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果
-------	--

●記載例1(マンションの場合—建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前で、耐震診断記録がある場合)

◇耐震診断の内容

耐震診断の有無	耐震診断の内容
☐ 無 ☐ 有	【照会先】*売主に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合および管理業者にも問い合わせせております。 売主 (*別添「物件状況確認書(告知書)参照」) 管理組合 管理業者(ハトマーク管理株式会社) 【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】 ☐ 地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し ☐ 住宅性能確法に定める「住宅性能評価書」の写し(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの) ☐ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した「耐震診断結果評価書」の写し
備考	

*当該建物の建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明義務があります。建築確認通知書(確認済証)も検査済証もない場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋(補充)課税台帳の建築年月日をもとに判断します。

(4)耐震診断記録がある場合

耐震診断記録がある場合、すなわち、「☐有」にチェックした場合には、建物の耐震診断の結果を説明しなければなりません。その際には、耐震診断結果の記録のいずれかを添付することとして差し支えないとされています。

添付した記録に応じて、☐にチェックをします。記載例1を参照してください。

(5)耐震診断記録が存在しない場合

売主および所有者に耐震診断記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合および管理業者にも問い合わせたうえ、耐震診断記録が存在しないことが確認された場合、すなわち「☐無」にチェックした場合、上記の照会をもって調査義務を果たしたことになります。

(6)説明義務がない場合も要注意

説明義務を生じる場合に当たらないケースであっても、調査の過程において、売主の告知書等により耐震性に問題がある等の情報を取得した場合には、重要事項説明書に記載して、説明する必要があります(宅地建物取引業法第47条)。その場合には、「備考」欄を使用されるとよいでしょう。告知書の場合も「備考」欄を使用されるとよいでしょう。

(7)適用対象外の建物で質問を受けた場合

昭和56年6月1日以降に建築確認を取得した物件は、本説明義務の対象外になっていますが、適用対象外の建物の取引においても買主より建物の耐震性・安全性について質問を受けた場合には、耐震診断の有無について確認の上、無い場合には「無」とし、「本件建物の耐震性・安全性については、耐震診断を実施しないと判明しません。耐震診断については、行政の窓口や専門家等に相談ください」と説明してください。

Ⅱ ケーススタディ —実際の法令・判例から

次に、いくつかのケースを挙げて、法令や判例をもとに考えてみましょう。

●ケース1

いくつかのビルを賃貸していますが、震災後、応急危険度判定士に建物の危険性を判定してもらったところ、賃貸ビルに赤紙(危険)、黄紙(要注意)、緑紙(調査済み)が貼られました。ビルは傾いてはいませんが、赤紙が貼られたビルの賃借人から安心してビルに立ち入ることができないということで、賃料全額の支払を拒否されています。賃料の請求はできませんか。

地震により被災した建築物を対象に、応急危険度判定士が行う応急危険度判定は、被災した市町村に設置された災害対策本部からの要請によって実施されます。その建築物の内部に立ち入り、建築物の傾斜、沈下および構造躯体の損傷状況等を調査することにより、その被災度を区分するとともに、継続使用のための復旧の要否を判定するために応急危険度判定士が赤紙(危険)、黄紙(要注意)、緑紙(調査済み)を貼るものです。この調査には、建築構造に関する専門的知識が求められるため、判定は原則として建築技術者が行います。この調査は、建物の所有者が建築技術者と契約を結び実施するものです。

なお、応急危険度判定は、判定士が2人1組となって、建築物の外観を目視し行います。なお、「危険」(赤紙)は、立入が危険ということを意味しています。

したがって、基本的には赤紙が貼られた場合であっても、補強・修繕等を行えば住むことも可能な場合もあります。また、緑紙(調査済み)であっても、賃貸をするにあたっては、念のため、専門家(建築士)に見てもらおうとよいでしょう。

これは、上記の応急危険判定は簡易な判定であって精密な鑑定ではないこと、所有者や使用者に注意を喚起する目的にすぎず行政上・裁判上の法的効果に直結するものではないこと、建物使用の危険性を問題にしているだけであって修繕可能かどうかや建物が滅失に至っているかどうかの評価とは一応無関係なこと、罹災証明等で言うところの「全壊」「半壊」「一部損壊」の判定とも一応異なった尺度による判定であるということが、共通する性質としてあげられます。

しかし、「危険」の札が貼られていると、借家人は安心して建

物に立ち入ることはできないわけですから、危険を避けるために使用を差し控えたりすることは当然の常識的判断です。

そもそも建物賃貸借においては「建物の安全性」は必要不可欠の要素ですから、それが欠けて生命、身体、財産に対する危険性が発生しているのであれば、それは「使用不能」に該当するので、その危険性が除去されるまでの間、賃料全額の支払を拒絶することができるという説が有力です。

なお、応急危険度判定はあくまで簡易な判定なので、訴訟等で精密な鑑定を実施した場合に、これとは異なった判定がなされることもありえますが、借家人からは「応急危険度判定が事後の客観的な判断とは異なっている、それが通常人を基準として合理的な危険感を発生させるかぎり、『建物の安全性』が欠如している」と主張されるでしょう。

ちなみに、民法第601条は建物所有者（建物賃貸人）に「賃借人に使用収益をさせる義務」を課していますから、前記のような札が貼られたら、建物所有者としては直ちに専門家に検査してもらい、修理が可能ならば修理をすべきであり、修理が不可能ならば借家人に退去を要請する等の処置をとるべきです。いずれの場合においても、借家人に対して十分な情報や資料の開示をすべきで、危険性はない、あるいは修繕によって危険性を除去したことについての合理的な情報を提供したのであれば借家人は以後賃料の支払を拒絶できなくなりますから、十分な情報開示は建物所有者の利益にもなります。「使用禁止」「危険」等の表示があるのに建物所有者が何らの対策をとらずに放置することは許されませんし、借家人に対する十分な情報開示をしないで修理を始めるというのも好ましいことではありません。

●ケース2

当社が管理をしているアパートの敷地内のブロック塀が地震で傾き、アパートの隣人から、危ないのだからすぐに撤去するように強く求められています。傾いてはいますが、すぐに倒れるとも思えないのですが、撤去しなければいけませんか。

隣人は、ブロック塀が倒れて自己の所有地の正常な使用が妨げられるおそれが発生している場合、ブロック塀の所有者に対し、ブロック塀が倒れることを防ぐ措置を講じるよう請求することができます（民法第199条・第202条）。これを「妨害予防請求権」といいます。危険なブロック塀をそのまま放置しておいたために、その後、ブロック塀が倒壊し、倒壊したブロック塀で隣人に損害が発生したような場合（二次災害）には、民法第717条により、損害賠償責任が発生すること考えられますので、ブロック塀の状況をよく見て、必要であれば修繕や撤去などを急ぐ必要があります。

なお、物権的請求権の行使により、誰が費用を負担するかについては議論があります。例えば、Xの塀が地震で倒れ、隣

人Yの土地に横たわってしまった場合などがよく事例として取り上げられます。この場合、Xは塀の所有権に基づいて塀の返還請求権を行使できるのに対し、隣人Yは土地の所有権に基づく妨害排除請求権を行使することが考えられます。

物権的請求権の相手方が費用を負担するとの考え方が判例の立場で行為請求権説といえます。しかし、先に妨害予防請求あるいは返還請求された側が費用を負担しなければならなくなるというのは早い者勝ちの結論となり、妥当でないとの批判がなされています。

●ケース3

地震で被災した家を早く耐震補修したいのですが、補修費などについて公的に援助してもらう制度はありますか。

阪神大震災をきっかけに、1998年、被災者生活再建支援法が制定されました。その後、1999年、2004年と2007年に改正され、政令で定める自然災害により、その居住する住宅が全壊した世帯その他これと同等の被害を受けたと認められる世帯として政令で定める被災世帯に対し、住宅の解体撤去費や住宅ローンの利子、住宅の建設や購入、住宅の補修にかかる費用を支給するものです。

補修の場合、ケースにより異なりますが100万円程度が支援されます（同法第3条）。申請は市区町村が窓口になりますので（同法第4条）、補助金の具体的な内容・手続きは県や市区町村に問い合わせてください。なお、補助金の給付を受ける場合は、市区町村の罹災証明が必要となります。また、現状の確認も必要となりますので、市区町村の担当課に確認してください。

●ケース4

地震でブロック塀や建物が倒壊し、他人に損害を与えてしまいました。地震によるものなので不可抗力と思いますが、損害賠償責任の有無は震度と関係がありますか。

<ブロック塀について>

ブロック塀等は土地の工作物にあたりますので、工作物責任（民法第717条第1項）の問題となります。他に、震災時に特に問題となる土地の工作物として、建物の一部（屋根など）、崖の擁壁、石垣、造成地などが考えられます。

土地の工作物の設置または保存に「瑕疵」[その物がその種類において本来備えているべき（特に安全性に関する）性状・設備を欠いていること]があった場合、その瑕疵による損害の賠償責任は、一次的には占有者に、占有者に注意義務違反がない場合は所有者の責任となります（民法第717条第1項）。所有者の責任は無過失責任とされており、「瑕疵」につき何の落ち度がなくとも責任を負わなければならないのが原則です。

それでは、予測不可能な大きな地震が原因の場合でも、所有者は常に損害賠償責任を負わなければならないかが問題となります。土地工作物責任における瑕疵とは、安全性に関する性状・設備を欠いていることなので、地震により倒壊したとしても、工作物が通常要求される安全性を備えていた場合は「不可抗力」に基づくものとして、損害賠償責任を免れる可能性があります。

それでは、どのような場合に損害賠償責任を免れるかですが、昭和53年6月に発生した宮城県沖地震に関する判例（仙台地裁・昭和56年5月8日判決・判例時報1,007号30頁）が参考になります。地震によりブロック塀が倒壊して通行人が死亡した事故に関し、上記判例は、地震そのものの規模に加えて当該建築物の建てられている地盤、地質の状況および当該建築物の構造、施工方法、管理状況などを総合し、「本件ブロック塀の安全性を考えるについても、仙台市近郊において過去に発生した地震のうちの最大級のものに耐えられるか否かを基準とすれば足りる」とし、「ブロック塀が、築造された当時、通常発生することが予測可能な震度5の地震動に耐える安全性を有していたか」を基準とした上で、「本件では、未だ右瑕疵があったとは認められない」として、ブロック塀の所有者の損害賠償責任を否定しました。

現在の目安としては、建築基準法施行令第62条の8は、震度5までは壊れないブロック塀の基準を定めていますので、その他の法令などを遵守した工事をしていれば、震度6から7程度の地震により、崩壊・倒壊した場合には、隣家の住人に対する責任は免れると考えられます。

<建物について>

前記のとおり、少なくとも震度6または7の地域においては、地震とほぼ同時に発生した家屋倒壊による人的物的損害につき、倒壊物件の所有者に原則として損害賠償責任が生じることはまずありませんが、この場合も隣地に入った瓦礫の撤去の義務はあるでしょう。したがって、その撤去費用を負担しなければなりません。ただし、市に瓦礫の撤去をしてもらう場合は、その限度で費用負担が免れることになります。

なお、震度6以上の地震で建物が倒壊し損害賠償義務を認めた次のような事例がありますので留意が必要です。

①阪神・淡路大震災によりホテルが崩落し、崩落部分の下敷きとなって宿泊客が死亡した事案について、「本件建物付近の兵庫県南部地震による震度は6であり、本件建物の近隣の古い木造の家屋も多数が倒壊を免れている」と事実認定し、「被災増床は、その増築手法の結果、地震の際にその接合部が破壊され易いという構造的な危険性を有することになっていたものであり、本件建物は、被災増床において、地震に耐えて崩落・倒壊を免れ、もって建物内を安全な移住空間として保つという通常要求される強度を保持していない

ことが明らかであり、その設置に瑕疵があるといわざるをえない」として、ホテルの所有者の損害賠償責任を認めた事例があります（神戸地裁・平成10年6月16日判決・判例タイムズ1,009号207頁）。

震度6の地震でしたが、増築した際の接合部に構造的な危険性があったと認められたことと、近隣の古い木造の建物が倒壊を免れていることが判断の根拠となったと思います。

②また、行政の設計震度を上回る揺れの地震で賃貸マンションの1階部分が倒壊し、1階部分の賃借人が死亡した事故について、所有者の工作物責任を認めた事例がありますが、この事案では、損害賠償額の算定にあたり、「ただ、本件のように建物の設置の瑕疵と想定外の自然力とが競合して損害発生の原因となっている場合には、損害の公平な分担という損害賠償制度の主旨からすれば、損害賠償額の算定にあたって、右自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌するのが相当である」とし、地震による損害発生への寄与度を5割と認定し、所有者に5割の損害賠償義務を認めたことが注目されます（神戸地裁・平成11年9月20日判決・判例時報1,716号105頁）。

●ケース5

借地上の建物の地盤が地震で損壊し、強度が不十分になった場合には、借地人は地主に対して地盤の修繕を要求できますか。

「賃貸借においては賃貸人に目的物の修繕義務がある」とする民法第606条第1項の規定からすれば、地主の修繕義務を一律に否定することはできないと思われますが、自然災害による地盤の損傷のケースにおける修繕義務の有無・範囲に関しては借家の場合以上に困難な問題があります。

すなわち、借家の場合には借家人が当該家屋を自由に手入れができないのと対照的に、借地における借地人の地盤の利用はもともと比較的自由であり、建物建築の際に借地人は石垣や擁壁の設置、地盤の掘削、盛土、杭打ち等の変形加工は比較的自由に行える立場にあります。そのこととの均衡からすれば、地震で地盤に損傷が生じたからといって、その不利益を地主に負わせるのは不公平との見解は当然出てきます。

さらに、地盤の補修工事はかなり高額のコストがかかることが多く、比較的低額なことが多い地代の額との均衡からして、地主に修繕義務を課するのは酷であり、地主にとっては大きな負担になり不当な結論になります。

このような考慮から、借地について修繕義務が発生する場合はかなり限定されるということができますが、いずれにしても今後の判例の蓄積が待たれます。この問題については新注釈民法219頁を参照してください。

●ケース6

平成12年3月以前に一戸建てを販売しましたが、今回の地震で、その家だけが傾いてしまいました。このような場合、販売業者に法的な責任はありますか。仲介業者の責任はどうですか。

1 売主の責任

(1) 瑕疵担保責任

瑕疵担保責任の「瑕疵」とは通常有すべき性能、性状を有しないことを言いますから、同じ地域内の建物が無傷なのに販売した建物だけが傾いたとなると同建物には物的瑕疵があったと強く推定されることとなるでしょう。瑕疵担保責任(民法第570条)により、契約の目的を達することができないほど重大な瑕疵があれば契約解除(東京地裁・平成4年9月16日判決・判例時報1,458号87頁)と損害賠償義務があります。しかし、契約書で特約がない限り、瑕疵修補請求は認められません。

(2) 瑕疵担保責任を追及できる期間

売主が瑕疵担保責任を負うのは、買主が事実を知ってから1年以内(民法第570条・第566条第3項)です。ただし、除斥期間内に裁判外で権利を行使すれば、一般の消滅時効期間まで責任を負うことになりますが(最高裁・平成4年10月20日判決・判例タイムズ802号105頁)、販売は平成12年3月以前ということであれば、すでに10年が経過していますから、時効の援用の選択肢もあるでしょう(売主が宅建業者の場合は商行為となり時効期間が5年との解釈もあると思います)。

また、除斥期間経過あるいは時効期間経過後でも、売主の過失が立証されれば不法行為責任を負います(大阪地裁・平成10年7月29日判決・金融・商事判例1,052号40頁)。なお、平成13年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、瑕疵担保責任期間が10年とされましたが、品確法は平成12年4月1日に施行されていますので、本ケースには適用されません。

(3) 損害賠償の範囲

売主の瑕疵担保責任における損害賠償の範囲について、判例では信頼利益に限られています(最高裁・昭和57年1月21日判決・判例タイムズ462号68頁)。ただし、売主が瑕疵を知っていた場合(悪意といえます)、あるいは不法行為責任の損害賠償が認められれば、履行利益も請求されます。悪意の場合に違約金の支払義務を認めた事例もあります(横浜地裁・平成元年9月7日判決・判例タイムズ729号174頁、判例時報1,352号126頁)。

(4) 買主に不利になる特約

売主が宅地建物取引業者の場合、瑕疵担保責任の存続期間を引渡しから2年以上とする特約を除き、民法の瑕疵担保規定より買主に不利になる特約はできませんので、それに違反する特約は無効です(宅地建物取引業法第40条)。

(5) 売主に対する不法行為責任の追及

建物の基本的・構造的部分に重大な瑕疵があり建築基準法所定の構造耐力を欠く事例(神戸地裁姫路支部・平成7年1月30日判決・判例時報1,531号92頁)について、不法行為責任を認めたものがあります。

(6) 消費者契約法の適用

本契約が平成13年4月1日以後に締結され、かつ売主が業者で、買主が「消費者」である場合には、同日に施行された消費者契約法の適用が考えられます。消費者契約法が適用される売買契約では、不実告知による誤認(消費者契約法第4条第1項第1号)、断定的判断の提供による誤認(消費者契約法第4条第1項第2号)、不利益事実の故意の不告知(消費者契約法第4条第2項)、事業者の免責条項の無効(消費者契約法第8条)、消費者の利益を一方的に害する条項の無効(消費者契約法第10条)等に該当しないか検討が必要です。

2 売買仲介業者に対する責任追及

宅建業者は、善管注意義務(民法第644条)のほか、宅建業法上、誠実義務(宅地建物取引業法第31条)、取引態様明示義務(宅地建物取引業法第34条)、重要事項説明義務(宅地建物取引業法第35条)、書面交付義務(宅地建物取引業法第37条)、重要事項告知義務(宅地建物取引業法第47条)等の義務を負っているため、目的建物の建築確認や完了検査等の調査義務を怠ったりした場合、あるいは法令違反の違法建築建物であることを知りながら、虚偽の説明をした場合、債務不履行に基づき損害賠償責任を追及されます(民法第644条・第415条)。

法令違反の違法建築建物であることを知りながら、故意に虚偽の説明をした場合には宅地建物取引業法第47条に違反することになり、2年以下の懲役、300万円以下の罰金(法人にあっては1億円以下の罰金)(併科可)となりますので十分な留意が必要です。

ちなみに軟弱地盤の基礎工事不良による不等沈下事例について、説明告知義務は宅地建物取引業法第35条の事項に限られず、本件土地が軟弱地盤であることを認識しながらその説明をせず、またはこれを否定する説明をしたのは不法行為にあたるとした判例(東京地裁・平成13年6月27日判決・判例時報1,779号44頁)があります。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ●(社)全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

不動産関連税制の適用期限延長、贈与税非課税制度の運用改善 所得税法等の一部を改正する法律が成立

23年度税制改正案のうち、適用期限の延長等が盛り込まれた法案が、6月22日に国会で成立しました。これにより不動産関連税制(住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置、不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減、住宅のバリアフリー、省エネ工事に係る所得税の特別控除等)について適用期限が延長され、さ

らに住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の運用改善(土地の先行取得を適用対象に追加)が図られることになりました。しかし、相続税の基礎控除額の改正や贈与税(相続時精算課税制度)の適用対象者の見直しは今回の法案には盛り込まれず、審議自体は不透明な状況です。

反社会的勢力の排除のためのモデル条項策定

全宅連は、他の不動産流通団体と連携し、国土交通省と警察庁と協議して、反社会的勢力排除を盛り込んだ不動産売買契約書等のモデル条項を取りまとめました。モデル条項では、反社

会的勢力との契約を回避するために、契約当事者が相互に反社会的勢力でないことを確約し、取引後に判明した場合には、契約の解除等ができるようになっています。

ハトマークサイトモバイル(携帯電話サイト) 被災者向け賃貸物件情報サイトはこちらから!

URL <http://www.hatomobile.net/shinsai.html>

右のQRコードに
アクセス



経済センサス・活動調査を実施

総務省と経済産業省が中心となって、24年2月に「経済センサス・活動調査」が実施されます。産業構造を包括的にとらえ、実態を明らかにする調査です。詳しくはホームページで。



経済センサス



URL

<http://www.stat.go.jp/data/e-census/guide/>

新刊 23年版 税金の解説書

- A5判・100ページ(予定)
- 単価(1冊)250円(税込、送料別)
- ※ 10冊以上の注文の場合は
1冊200円(税込、送料着払)。
- 申込方法/注文部数・送金額・会社名・所在地・電話番号を明記の上、代金を現金書留または郵便振替で直接下記まで(口座 No.00160-1-69214)
- お問合せ:(株)テクノート
〒111-0052 東京都台東区柳橋 1-1-8-205
TEL.03-3863-5933
- 申込FAX用紙は全宅連HPからダウンロードできます(8月中旬アップ予定)。

8月下旬発刊予定!



<http://www.zentakku.or.jp/public/publication/index.html>

MANNER



連載 vol.4 マナーあれこれ もう一呼吸のエッセンス

嶋岡 美穂子 (元セゾングループ教育事業部担当者)

スーパーのレジに並んでいて、たまにレジ担当者に思うことがあります。「それ、人の口に入る食品!丁寧(ていねい)に扱ってほしい」と。素早い対応でお客様をお待たせしない。その気持ちはとてもよくわかります。だからといって雑に扱っているように見えてよいはずありません。仕事をしていればプロであり、プロは専門性が求められます。手際のよい人は商品のバーコードの貼付位置が頭に入っており、対応時間が短く処理能力が高いといえます。しかし、高い専門性を持っていても、お客様によく思われなければ意味がありません。よく思われなければ一生懸命仕事をしているのに報われない、報われなければ労働意欲が萎

える、お客様だって嫌な思いをする、お店から顧客が離れていく、誰にとってもよいことはありません。

あと一呼吸。商品から手を放すその前に一呼吸置いてみてください。それだけで「丁寧に扱ってくれている」と感じます。「次もこの人をお願いしたい」と思います。この小さな心配りのエッセンスがあるかないかで、ファンができるか、人が離れていくかが分かります。どんな仕事も同様です。お客様に書類を渡すその瞬間、お見送りをするその瞬間、日常の対話といえども同じ日は二度と巡ってこないこの瞬間です。最後の一瞬に気をぬかず、もう一呼吸のエッセンスを加えてみてください。

全宅連・全宅保証 総会開催

全宅連と全宅保証の総会が6月28日に東京・ホテルニューオータニで開催され、22年度事業報告・決算と23年度事業計画・予算ならびに定款変更に関する議案が承認されました。また、公益社団法人への移行認定申請についても承認され、8月以降に内閣府公益認定等委員会へ申請することになりました。