平成24年11月10日発行（毎月10日発行）通巻第421号　公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

RealPartner

地域の活力、日本の活力――地場産業！

第❷回 宮崎県・熊本県

宮崎県産のカラーピーマン。
宮崎県はピーマン生産量で
毎年、日本一を競っている。

熊本県は、スイカの収穫量日本一を
競っている。味が濃く、とにかく甘いと評判。

Miyazaki

宮崎県延岡市は人口約13万人。旭化成の発祥の地で、
企業城下町として発展してきた（愛宕山から見た夜景）。

日向夏は宮崎県原産の柑橘。
商品ブランドとして認証されたものは
種子が少なく、独特の風味が味わえる。

Kumamoto

熊本県は太陽光発電の先進県を目指し、
太陽光発電システム関連産業を県の主要産業の1つに
育てていくために「くまもとソーラープロジェクト」を
設置している（写真は熊本県長洲町）。

有明海や不知火海は
クルマエビの全国的な主産地で、
県魚に制定されている。
熊本県は全国に先駆けて
クルマエビ養殖に取組んだ。

11
November
2012
リアルパートナー 11月号

消費税に関する意見広告を日経新聞に掲載

財務大臣に消費税率の負担軽減措置を提言

● トレンド・ウォッチ　民法（債権法）改正の動向とポイント②

［ 連載 ］ 住まい関連の法律・書式　賃貸住宅標準契約書の改訂の内容④

―― 標準契約書の意義と全宅連書式での対応――

トレンド・ウォッチ

国民として理解しておくべき民法（債権法）改正の動向とポイント ❷

■監修：深沢綜合法律事務所　弁護士　柴田 龍太郎

今回は、平成23年5月に法務省から公表された「民法（債権関係）改正の中間的な論点整理」の中から、不動産実務に影響すると考えられる改正の検討項目について、抜粋して報告します。（なお、下記の内容は現段階ではあくまでも中間的な論点整理のもので、民法改正に反映されるかどうかは今後、さらに検討が重ねられることになります。）

Ⅰ 契約全般

（1）媒介契約の定義を設けて内容を明文化（図表1）

媒介契約を、「当事者の一方が他方に対し、委託者と第三者との法律行為が成立するように尽力することを委託する有償の準委任である」と定義化すべきか否か、が検討されています。

（2）消費者契約法の取消事由等の民法への取込み

消費者契約法の「不実告知」「不利益事実の故意の不告知」等を理由とした取消権を取込み、消費者と消費者、事業者と事業者との契約にも適用することや、契約締結時の情報提供義務や説明義務の明文化も検討されています。

（3）契約責任原理の転換

債務者の「責に帰すべき事由」を必要とする考え方を見直して、合意や契約の趣旨に照らして、債務者がリスクを負担していたかどうかという考え方が検討されています。リスクを負担していれば、債務者側の故意、過失にかかわらず、債権者は損害賠償による救済を受けられます（図表2）。同

Contents November 2012

02 トレンド・ウォッチ 民法（債権法）改正の動行とポイント その2

05 TOPICS 「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」中間とりまとめ／「事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務実施者」を選定

06 連載 vol.4 住まい関連の法律・書式

07 連載vol.51 知っていれば役立つ税務相談119 番

08 Information 財務大臣に消費税率の負担軽減措置を提言／提携大学企業推薦制度のご案内／青森県宅建協会が県と災害協定を締結／24年秋の叙勲・褒章／消費税に関する意見広告を日経新聞に掲載／26年1月から記帳・帳簿等の保存制度の対象者が拡大

10 連載vol.16 わかりやすいリフォーム基礎知識

11 連載vol.19 知っておきたい!建築基礎知識

12 連載vol.19 基本を確実に!宅地建物取引講座

13 連載vol.27 不動産の経済学

14 連載vol.7 知恵の小箱

15 連載vol.7 ネットマーケティング講座

16 全宅保証 「会員之証」有償交換実施のお知らせ／消費者セミナー 放送スケジュール／「不動産流通市場活性化のための講習会」のお知らせ

Realpartner 11月号

2012年11月10日発行　通巻第421号
発行／公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
発行人／伊藤博　編集人／壹岐昇一
〒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2012年10月号から南から順番に2都道府県をクローズアップし、地場産業を紹介しています。編集部では、読者のみなさまからのご意見・ご要望等を受付けています。上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

様に瑕疵担保責任の「瑕疵」の有無についても、当事者のリスク負担の合意が重要な要素となります。

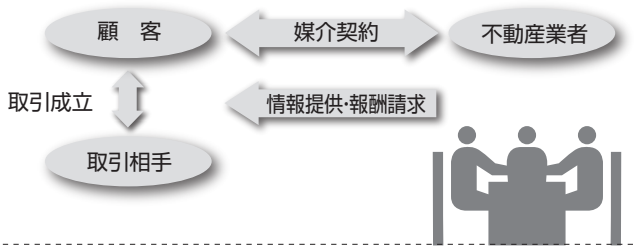
（4）契約交渉を不当に破棄した者の損害賠償責任の新設

契約交渉の不当破棄と、それに伴う損害賠償責任の発生の可能性を明文化します。

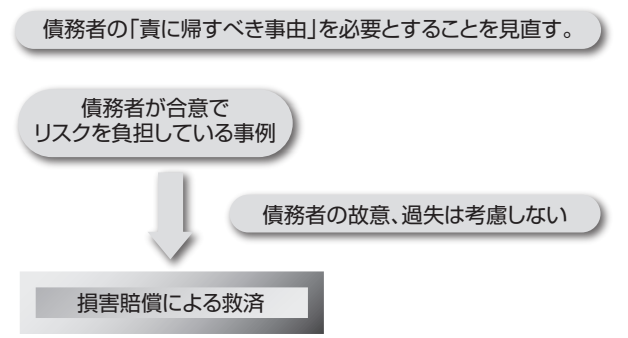
（5）交渉当事者の情報提供義務と説明義務

契約締結過程における説明義務、情報提供義務に関する規定を新設し、契約締結時の各当事者の説明義務を明文化するとともに、第三者に契約交渉を委託する場合には、その第三者が説明義務違反等した場合、契約当事者が責任を負うものとしています。

図表1●不動産取引における媒介契約の概念



図表2●債権者の救済



Ⅱ　売買契約関連

（1）契約解除要件の変更

債務不履行の解除要件を変更し、重大な債務不履行の場合のみ契約解除ができるように変更します。履行遅滞解除、履行不能解除、不完全履行解除の3つを「重大な不履行」の場合の解除に一元化し（図表3）、瑕疵担保責任についても契約責任として、担保責任のための特則を設けることも提議されています。

（2）目的物の瑕疵に対する買主の救済手段の変更

瑕疵担保の救済手段に「瑕疵のない物の引渡し（代物）請求」「修補請求」「代金減額請求」を追加します。

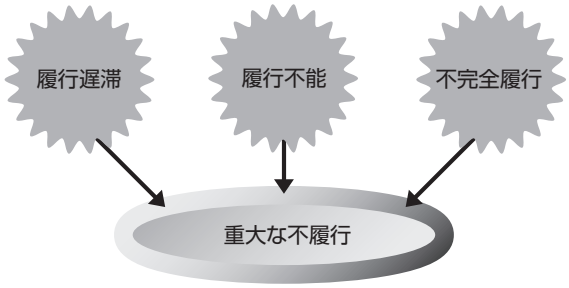
（3）瑕疵の通知義務の新設

（4）買主が事業者である場合の検査･通知義務の新設

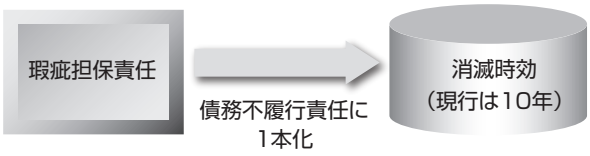
瑕疵担保責任を債務不履行責任に一本化し、瑕疵担保責任の権利行使期間も債権の原則的な消滅時効期間とします（図表4）。

買主が目的物の受領時または受領後に瑕疵を知った場合、合理的な期間内に売主に通知する規定を追加します。

図表3●履行遅滞解除,履行不能解除,不完全履行解除の3つを「重大な不履行」の場合の解除に一元化



図表4●瑕疵担保責任



Ⅲ 賃貸借契約関連

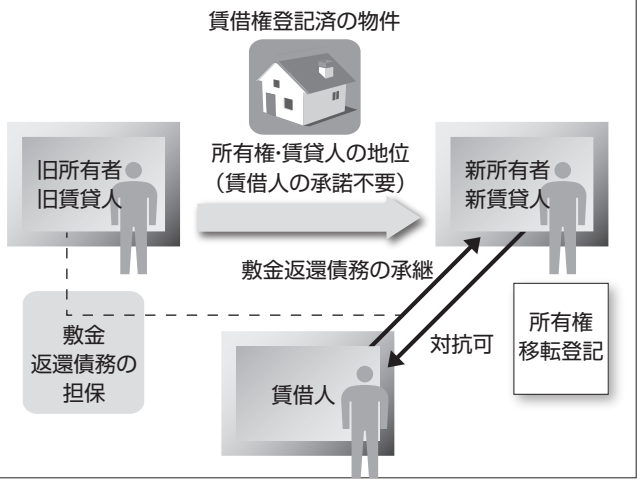
（1）賃貸目的の不動産の所有権移転と賃貸借契約の承継に関する条文の新設（次ページ図表5）

①賃借権が対抗要件を備えた後に、不動産の所有権が移転した場合、賃貸借の関係も新所有者に移転し、旧所有者は賃貸借の関係から離脱する。

②賃貸人の地位の承継について、賃借人の承諾は不要。

③旧所有者のもとに賃貸人の地位を留保する旨の新旧所有者間の合意は無効か否か、が検討されています。

図表5●賃貸目的の不動産の所有権移転と賃貸借契約の承継に関する条文の新設



④地位の承継を賃借人に対抗するには、新所有者は不動産の登記が必要。

さらに、新所有者が賃貸人の地位を承継した後も、旧所有者は敷金返還債務の履行を担保する義務を負う規定の新設も検討されています。

（2）目的物の一部が利用できないことによる賃料の減額等

賃借の目的物の一部が利用できなくなった場合、賃借人の帰責事由の有無に関わらず、利用できなくなった割合に応じて賃料は発生しません。

また、契約の目的が達成できない場合は解除できます。一時的に利用できない場合も同様の規定を設置します。

（3）賃貸借契約の解除と転貸借契約との関係に関する条文の新設

「賃借人の当該行為が賃貸人に対する背信行為と認められるに足らない特段の事情がある場合には、解除は認められない（最高裁判決・昭和28.9.25、民集7.9.979）」を明文化します。

さらに解除できない場合に、適法な転貸借等がなされたものとみなす旨を規定します。

（4）賃貸借契約終了時の収去権と原状回復義務

消費者契約法を取り入れ、自然損耗と摩耗部分を原状回復の対象とする特約を明文で無効とする旨を規定します。（賃借物の損傷に関して、原状回復の範囲には、通常損耗の部分が含まれないことを条文上で明記して、賃貸人が事業者で賃借人が消費者であるときには、これに反する特約を無効とする案についても検討されています。）

（5）損害賠償請求権についての期間の制限

返還時に損傷があった物件は、返還時から1年間で損害賠償の請求権が時効消滅します。

また、賃貸人に対する通知義務や事業者である場合の特則についての案も検討されています。

（6）保証制度・連帯保証制度の全面見直し（図表6）

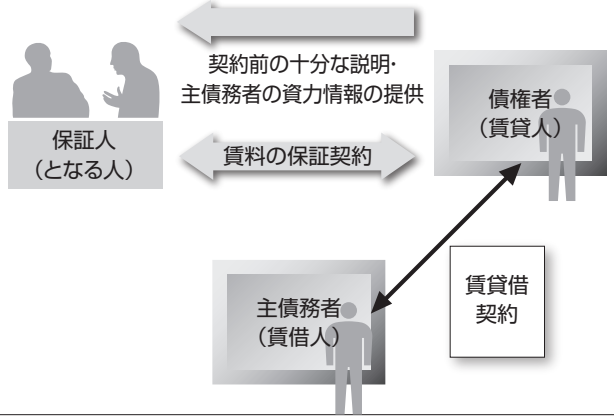
保証人の保護を拡大するため主債務者が個人の場合、原則、個人保証を禁止する案や、債権者に対して、保証人となる人に保証契約を説明する際、その人の知識や経験に照らし、保証の意味を理解するのに十分な説明をすることを義務付ける案が検討されています。

また、保証契約の締結の際、債権者に対して、主債務者の資力に関する情報を保証人に提供することを義務付けます。

さらに一定額を超える保証契約の締結には、次のような検討もされています。

①保証人への説明内容を公正証書に残す。
②保証契約書の一定の重要部分については、保証人の手書きを要求する。
③過大な保証の禁止を導入する。
④債権者が事業者で、保証人が個人である場合、①の説明義務に違反した場合は、保証人に取消権を与える。

図表6●保証制度・連帯保証制度の全面見直し



法務省旧本館

1 「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」中間とりまとめを発表

国土交通省は、「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」（座長:中川雅之日本大学教授、全宅連からは和氣猛仁副会長が委員として出席）を設置し、9月に中間とりまとめを発表しました。同研究会は、多方面の有識者が不動産流通の活性化のために討議する場として設置された「不動産流通市場活性化フォーラム」［座長:中川雅之日本大学教授、全宅連からは市川宜克専務理事（当時）が出席］が6月に発表した提言を踏まえて設置、発足しました。

中間とりまとめは、中古住宅を念頭に置いた、不動産流通情報ストック整備のあり方に関する基本的な課題と方向性、レインズの運用を通じた情報提供および活用のあり方等についての検討を行い、問題意識の共有、課題の整理、一定の方向性を盛り込んだ内容となっています。

中古住宅購入の局面においては、住宅購入者の判断を助ける情報が事業者を通じて適切に数多く提供されることが必要だとしています。そのためには、価格や履歴情報、物件調査に必要な情報等がインターネットで宅建業者に提供される仕組みがあれば、不動産流通市場に貢献するとの考えから、レインズ情報の充実や市場に分散している情報を一元的に収集・整備する情報ストックシステムの構築も考えられると記載しています。

また、履歴情報やインスペクション、瑕疵担保保険、リフォーム等の関連事業分野との連携が、情報整備面で重要であることから、連携の仕組みを整えていくことなどについて検討・調整を行っていくとしています。

●国土交通省HP「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会 中間とりまとめについて」
URL http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000090.html

●国土交通省HP「不動産流通活性化フォーラム提言」とりまとめについて
URL http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000083.html

2 「事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務実施者」を選定
―平成24年度 国土交通省「中古不動産流通市場の活性化に関する調査検討業務」

国土交通省の平成24年度の「中古不動産流通市場の活性化に関する調査検討業務」では、「事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務」が中核的業務の1つとなっています。中古不動産の流通市場活性化に向けて、国土交通省から委託を受けた（株）価値総合研究所と連携して行う新たなビジネスモデルの調査・検討業務の実施者を募集していました。

19件の応募があり、審査した結果、12件の提案が選定されました。選定された事業者および事業の名称は下表のとおりです。選定された応募事業者（複数の事業者の連携体で実施）の中には、各地の宅建協会が参加しているところもあります。

事業内容等、さらに詳しくは下記ホームページをご参照ください。

●事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務実施者

応募事業者名（連携体名）	地域	事業の名称
北海道中古不動産流通促進協議会（仮称）	北海道	北海道中古不動産流通市場活性化事業（仮称）
東北地区中古住宅流通促進協議会	東北全域	既存住宅価値保存・価値向上による流通促進事業
首都圏既存住宅流通推進協議会	首都圏	既存住宅流通活性化推進教育研修等事業
既存住宅クオリティサポートセンター（仮称）	中部（愛知県）	ホームインスペクション（住宅診断）活用による既存住宅流通の活性化
不動産流通活性化協議会	中部（静岡県）	不動産流通活性化事業
富山県中古住宅流通促進協議会	北陸（富山県）	富山県中古住宅流通促進事業
大阪府不動産流通活性化協議会	近畿（大阪府）	中古住宅流通の健全化・活性化事業
兵庫県中古住宅流動化推進協議会	近畿（兵庫県）	耐震・一般リフォーム改修による中古住宅流動化推進事業
（仮称）建築・住宅支援センター	近畿（奈良県）	奈良県 不動産流通市場活性化事業
不動産コンシェルジュ中国地区協議会	中国全域	中古不動産流通市場活性化事業
四国中古住宅流通促進事業協議会	四国全域	四国中古住宅流通促進事業
九州・住宅流通促進協議会	九州全域	「九州・住宅流通促進協議会」設立と既存住宅流通活性化に向けた新しい不動産流通モデルの構築

●株式会社 価値総合研究所・国土交通省関連事業実施者募集のお知らせ URL http://www.vmi.co.jp/symposium/business/fudosanryutsu.html

弁護士　佐藤 貴美

賃貸住宅標準契約書の改訂の内容 その4
―標準契約書の意義と全宅連書式での対応―

前号まで3回にわたって、今年2月に国土交通省から公表された賃貸住宅標準契約書（以下「標準契約書」）の改訂の内容等について紹介してきました。今回は、その最終回として、標準契約書の意義と全宅連書式における対応について解説します。

1 標準契約書の意義

標準契約書は、本誌7-8月合併号で紹介したとおり、あくまでも民間賃貸住宅の賃貸借契約書のモデル・ひな型であり、その使用を義務付けるものではなく、それぞれの契約関係において、標準契約書を参考に、より適切な内容を合意の上、取入れていくことが想定されています。

しかし、その一方で標準契約書の記載内容は、法令や判例などの考え方をベースに条文化されていますので、それと異なる取決めをする場合には、万が一紛争になったときに、その理由と、合理的根拠の有無などが問われかねません。

したがって、標準契約書（改訂版）の内容を確認する際には、現在使用されている契約書の取扱いとの相違につき、その根拠も含め整理しておくことが大切でしょう。

2 全宅連書式での対応

全宅連の住宅賃貸借契約書のひな型（参考書式）は、もともと平成4年に公表されていた改訂前の標準契約書の内容を踏まえて作成されており、その後、反社会的勢力排除などの新しい動きにも対応して逐次、改訂がなされてきました。

そこで、今回の標準契約書の改訂に伴い、全宅連の住宅賃貸借契約書のひな型（参考書式）も見直しが行われ、主に次の2点について対応しています。

①原状回復関係

従前は、明渡しと同一の条項中にまとめて規定されていた原状回復の取扱いについて、明渡しの条項から独立させました。

また、標準契約書（改訂版）に新たに追加された原状回復の条件に係る別表を、同様に別表として追加しました。ただし、原状回復の一般原則を示している部分については、標準契約書（改訂版）の趣旨や原状回復ガイドライン（再改訂版）の趣旨を踏まえつつ、実際に使えるものに修正しています。

②契約の消滅の規定の新設

前号で紹介したとおり、標準契約書（改訂版）では契約の消滅に係る規定が新設されましたが、その他の免責条項は設けていません。しかし実務的には、単に契約が消滅するという場合だけでなく、それ以外の場合でも不可抗力による損害については当事者双方が免責されることまで規定しておく方が、無用の紛争を回避できるものと考えられます。

そこで全宅連の書式では、契約の消滅に関する条項を第20条として新設しています（従前からあった旧第19条（免責）の規定の見直しはしていません）。

※なお、反社会的勢力排除のための条項は、すでに平成23年10月の時点で改訂していますので、標準契約書の改訂への対応という形での修正はありません。

全宅連HPの住宅賃貸借契約書

全宅連のホームページでは、今年2月の国土交通省の賃貸住宅標準契約書の改訂を反映させた住宅賃貸借契約書書式を掲載しています。下記ページで確認・ダウンロード等ができます（宅建協会の会員専用となっているので、ダウンロードするには会員専用のIDとパスワードの入力が必要です）。

URL http://www.zentaku.or.jp/download/

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/

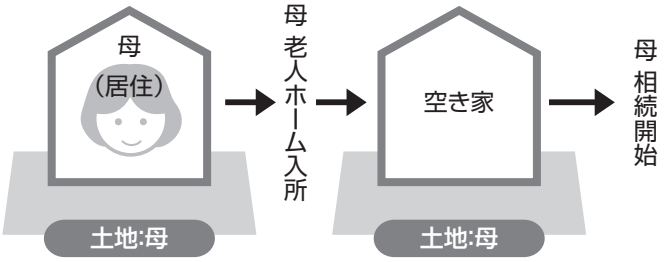
TAXES 知っていれば役立つ税務相談119番

東京シティ税理士事務所 税理士 長谷川 高之

老人ホーム入居のため空き家となっていた建物敷地の相続税評価について

Q 母は慣れ親しんだ自宅を離れ、1人で老人ホームに入所していましたが、一度も退所することなく亡くなりました。入所する前に住んでいた自宅は相続直前まで空き家となっていましたので、これを機に借家暮らしであった私が、その家屋を引き取ることになりました。家屋は固定資産税評価額で評価されるそうですが、その家屋の敷地は、どのように評価されるのでしょうか。なお、父は数年前にすでに他界しています。

●事例



家屋の敷地は、「路線価方式」または「倍率方式」により評価されます。

●路線価方式
路線価(※)×その土地の現況を反映した画地調整率(※)×地積
●倍率方式
固定資産税評価額×評価倍率(※)
※国税庁が定める路線価、画地調整率、評価倍率をそれぞれ適用

小規模宅地の評価減は適用されるか?

さらに、相続開始直前に被相続人の居住の用に供されていた小規模宅地等に該当すると、240㎡までの敷地について、敷地の評価額を80%減額することができます。ただし、「生活の拠点」が自宅にあるものと判断できることが前提となり、下記①～④の要件をすべて満たした場合に限り適用できます。

①被相続人の身体または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームに入所することとなったものと認められること。
②被相続人がいつでも生活できるように、その家屋の維持管理が行われていたこと。
③老人ホーム入所後、新たにその建物を他の者の居住の用に供していた事実がないこと。
④その老人ホームは、被相続人が入所するために終身利用権等が取得されたものではないこと。

「生活の拠点」であったか否かが重要

前述のように、宅地の評価には路線価方式と倍率方式があり、路線価方式は市街地的形態を形成する地域にある宅地に適用され、倍率方式は路線価方式を適用する地域以外にある宅地に適用されます。路線価方式、倍率方式ともに、国税庁が毎年公表する財産評価基準に基づいて評価を行います。

また、敷地の評価額を80%減額することができる措法69条の4に規定する小規模宅地等の計算特例の対象になるには、相続開始直前において被相続人等の「居住の用に供していた宅地等」で建物の敷地の用に供されている必要があります。

被相続人が老人ホームに入所していた場合においても、上記①～④の要件を満たすときには、被相続人が居住していた家屋の敷地は、相続開始直前においてもなお被相続人の「生活の拠点」であった宅地等として特例の対象になります。

このケースの場合も、対象となる宅地等が「生活の拠点」であったか否かが重要であり、被相続人の生活状況や老人ホームへの入所目的等の事情を総合勘案して判断されます。

裁決例は次のとおりです。

【裁決例】
小規模宅地等の計算特例に規定する被相続人等の「居住の用に供されていた宅地」に当たるか否かは、被相続人等が、当該土地を敷地とする建物に生活の拠点を置いていたかどうかにより判断すべきであり、具体的には、①その者の日常生活の状況、②その建物への入居の目的、③その建物の構造及び設備の状況、④生活の拠点となるべき他の建物の有無その他の事実を総合考慮して判断すべきものと解するのが相当である[東京地裁:平成22年(行ウ)第695号]。

1 財務大臣に消費税率の負担軽減措置を提言

全宅連の伊藤博会長は、10月18日に城島光力財務大臣を表敬訪問し、消費税の税率引上げに伴う住宅取得時の税負担を現行以上に増加させないよう、効果的な負担軽減措置を講じることや、平成25年度の税制改正について提言しました。

中央が城島大臣。本会からは伊藤会長（大臣右）、和氣猛仁副会長（大臣左）、市川三千雄専務理事（右端）、小林勇政策推進委員長（左端）が出席。

2 提携大学企業推薦制度のご案内

全宅連は提携大学との間で、宅建協会会員の子弟等で全宅連の推薦を受けた方を対象とした推薦入試制度を設けています。

明海大学不動産学部

URL http://www.meikai.ac.jp/

■入試日程
- 願書受付期間（全宅連必着）：平成25年1月31日（木）～2月13日（水）
- 試験日：平成25年2月24日（日）
- 合格発表日：平成25年2月28日（木）

■出願資格等のお問合せ
◆明海大学 浦安キャンパス入試事務室
〒279-8550　千葉県浦安市明海1丁目
TEL.047-355-5116（直）

宇都宮共和大学シティライフ学部

URL http://www.kyowa-u.ac.jp/

■入試日程
- 願書受付期間（全宅連必着）：平成25年1月4日（金）～1月25日（金）
- 面接試験日：平成25年2月16日（土）
- 合格発表：平成25年2月20日（水）

■出願資格等のお問合せ
◆宇都宮共和大学 宇都宮シティキャンパス
〒320-0811　栃木県宇都宮市大通り1-3-18
TEL.028-650-6611

提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先
（公社）全宅連　広報研修部
〒101-0032　東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館3階　TEL.03-5821-8112（直）

3 青森県宅建協会が県と災害協定を締結

青森県宅地建物取引業協会と青森県は9月19日に、大規模災害が発生した場合、家を失った被災者に民間の賃貸住宅を応急借上げ住宅として使用するための情報提供等を内容とする「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結しました。

青森県宅建協会は、昨年の東日本大震災時でも、青森県が行った県内外の被災者に対する応急借上げ住宅提供事業に協力を行ってきましたが、今回あらためて、県庁で締結式を行い、安田勝位会長と青山祐治副知事との間で協定書を取り交わしました。

締結式で。左から、橋場専務理事、中川副会長、安田会長、青山副知事、成田県土整備部長、原田建築住宅課長

4 平成24年秋の叙勲・褒章

平成24年秋の叙勲・褒章の受章者が11月3日付で、それぞれ発表されました。全宅連・全宅保証・宅地建物取引業協会の関係者では9名が叙勲・褒章の栄に浴されました。叙勲の伝達式は11月7日、褒章の伝達式は同13日にそれぞれ執り行われます。

受章された方々は次のとおりです（役職は受章時で推薦団体をもととし、順不同、敬称略）。

[全宅連推薦]
黄綬褒章：竹下　豪（全宅連理事・鹿児島）

[全宅保証推薦]
旭日双光章：橘　収也（元全宅保証常務理事・兵庫）
黄綬褒章：朝倉平和（全宅保証理事・長野）

[都道府県協会推薦]
黄綬褒章：佐藤　孝（元福島県宅建協会副会長）
黄綬褒章：室岡 和俊（埼玉県宅建協会副会長）
黄綬褒章：佐藤 紀一（千葉県宅建協会会長）
黄綬褒章：松中 秀司（元神奈川県宅建協会副会長）
黄綬褒章：吉村 浩一（元奈良県宅建協会副会長）
黄綬褒章：真野 賢司（和歌山県宅建協会副会長）

5 消費税に関する意見広告を日経新聞に掲載

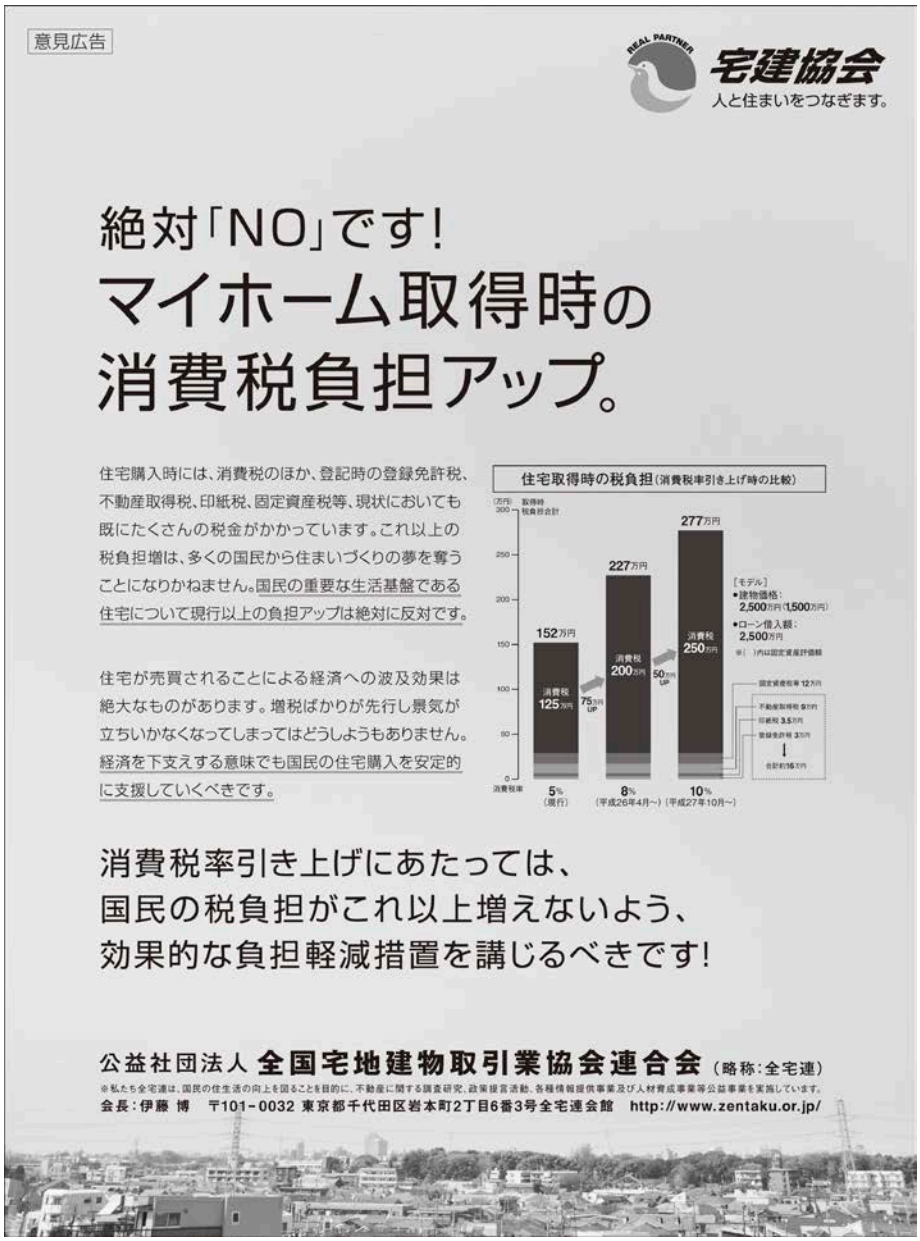
全宅連は、国民の重要な生活基盤である住宅が、消費税率の引上げで取得困難になることがないよう、現行以上の負担増に反対を示す意見広告を、10月30日の日本経済新聞朝刊に掲載しました。

●見出し

絶対『NO』です!
マイホーム取得時の
消費税負担アップ

●内容

住宅については現行においてすでに多重な課税がなされていること、および景気対策の観点から国民の住宅取得を支援する必要があることから、消費税率引上げにあたっては、住宅に対する効果的な負担軽減措置を講じる必要があること。



6 平成26年1月から記帳・帳簿等の保存制度の対象者が拡大されます

事業所得等を有する白色申告の方に対する現行の記帳・帳簿等の保存制度について、平成26年1月から対象となる方が拡大されます(現行の記帳・帳簿等の保存制度の対象者は、白色申告の方のうち前々年分あるいは前年分の事業所得等の金額の合計額が300万円を超える方です)。

●対象となる方

事業所得、不動産所得または山林所得を生ずべき業務を行うすべての方です(所得税の申告の必要がない方も、記帳・帳簿等の保存制度の対象となります)。

●記帳する内容

売上げなどの収入金額、仕入れや経費に関する事項について、取引の年月日、売上先・仕入先その他の相手方の名称、金額、日々の売上げ・仕入れ・経費の金額等を帳簿に記載します。記帳に当たっては、一つ一つの取引ごとではなく日々の合計金額をまとめて記載するなど、簡易な方法で記載してもよいことになっています。

詳しくは、最寄りの税務署にお問合せください。

●税務署からのお知らせHP URL http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/kojin_jigyo/kichokakudai2.pdf

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）

戸建の既存住宅の耐震チェックと耐震補強のポイント

戸建の既存住宅は構造がわかりにくいケースがある

既存建物の構造に関して、一般の方は漠然とした不安を感じています。マンションの場合は、建築されたのが新耐震基準の前か後かで、なんとなく判断できる気がしていますが、戸建の既存住宅はどう判断すればいいのでしょうか？　戸建の場合、ともすると確認申請書や図面を紛失し、その建築した年が分からない、あるいは壁の中の筋かいがきちんと入っているのかなど、一見して判断が付きにくいのが実態かと思います。

「この戸建住宅は…」と考えたとき、大丈夫なのかは、どうもわかりづらいと思われているようです。そうは言っても既存住宅の流通が進み、なんとか判断しなければなりません。そんな中で、戸建住宅への関心の多くは、まずは耐震に集まっているようです。

購入と同時に行われるリフォーム時に、耐震チェックをして基本性能を上げることは大事なことです。基礎のチェックからはじまり、金物補強、構造用合板の張り込みなどなど。

リフォーム用の耐震商品が整備・開発制震装置の設置も採用されている

近年リフォーム用の耐震商品が整備・開発されてきましたが、制震装置の設置も採用されています。地面が揺れると同時に基礎が揺れ、土台が揺れ、そして壁が揺れる。その壁の中にセットする装置です。下の板と上の板との間に油圧式のポンプのような働きをする金物がセットされ、下からの揺れを、そこで吸収する働きをします。そして金物から上の揺れを減らします。やじろべえのように上部がブラブラしないためには、もちろん多く付けるにこしたことはありませんが、バランスよく4ヵ所以上付ければ効果は大きいといわれています。

昔の建物ほど南面は大きく開放され、太陽の日差しがふんだんに差し込み、北側はとざされ北風を防いでいます。ただ耐震として耐力壁は多ければ多いほどいいだけではなく、東西南北バランスよく配置されているのが理想です。その結果として南に壁を付けて耐震リフォームするケースが多いということになります。「えーっ暗くなる!」と嘆かれる方もいらっしゃいますが、背の高いサッシに変えて光を奥まで差し込ませることでカバーし、後は内装材が勝負です。照明計画も同時に検討することになります。

どれが建物を支える大事な壁なのかを整理して考える必要がある

耐震では壁を増やすことに関心が集まりますが、壁量が減ったように見えても四方のバランス良い配置やコーナーの補強などによっては、耐震評点が上がることもあります。同じに見えている壁でも耐力壁・支持壁・間仕切り壁とあります。むやみに壁を増やすことばかりが耐震ではありません。どれが建物を支える大事な壁なのか整理して考える必要があります。

その耐力壁の下には、基礎があるのかを忘れずにチェックします。壁だけ付けても、その下に基礎がなければ耐力壁とはなりません。シロアリ対策の防蟻処理をするときには床下に潜りますから、その時にどこに基礎があるのかのチェックも同時にしておくことが大事でしょう。戸建住宅では実際に建物の床下に潜り、シロアリ問題がないかをチェックすることは重要です。シロアリの被害にあい、柱としての役割を果たしていない場合もあるからです。

わが家がシェルターの役割をするためにも、防蟻と耐震への配慮と検討は欠かせません。

事務所から住宅へのコンバージョン

― 都心部の場合、住宅立地として魅力的かも

明海大学不動産学部教授　中城 康彦

1. 用途転用

事務所から住宅への用途変更は、コンバージョンという用語があてられ、2003年問題*のときにクローズアップされました。その後、大きな話題となることは少なかったのですが、市場での潜在的ニーズは拡大しているものと思われます。

最近の事務所ビルの階高は4m近くになっている一方で（前号参照）、斜線制限の合理化（境界線から後退して建築すれば、斜線制限が反対側に移動して“緩和”される）以前のビルを中心に、階高が3.3m程度のものも多くなっています。事務所としての再生を試みようとしても、基本的な部分の性能に問題を抱えるものについては成算が心もとないといえます。半面、都心部にあることは住宅立地として魅力的で、階高も住宅としては特に問題にはなりません。

図1は都心にある鉄骨鉄筋コンクリート造の転用前の事務所ビルの平面図で、図2は転用後の平面図です。

＊2003年に都心部の大型オフィスビルの完成で供給過剰になり空室が増えると懸念された問題。

2. ビルの特性

転用前は1フロアー1室の賃貸事務所で、水廻りとしては湯沸室とトイレがあります。階床面積は80.73㎡で、地上6階建てであることより、原則として2つの避難階段が必要な建物に該当します。しかしながら、その階の居室（事務所ビルであれば事務室）の面積が200㎡（耐火構造）以下であることより、屋外避難階段＋避難用バルコニーとすれば、階段は1箇所で済ませることができることより（2011年11月号P16参照）、この例外規定を利用して、階段は1箇所で済ませています。したがって、この階段を屋内階段にすることはできません。また、屋外階段の定義は、階段の外周長の1/2以上が外気に有効に開放されていることであるので、部分的に雨よけの壁を増設することについても制約があります。

敷地は中間画地で、開口部は前面道路側（南西側）と背後の隣地境界線側（北東側）にあります。事務所であるため、バルコニーに出るドア以外は腰壁付きの横連窓です。階高は3,200mmで、床は直仕上げで天井高は2,400mm。間口方向は1スパンで7,400mm、奥行方向は2スパンで4,200mm～4,800mmです。転用後の間取りは、新婚夫婦の新居となることより2LDKとしました。

3. 法的および技術的問題

2LDKでは3室に採光が必要となります。道路側のリビング・ダイニングおよび和室は問題なく採光が確保できますが、隣地側の主寝室は開口面積は十分であるものの隣地境界線までが少なく、採光に有効な開口とはみなされません。合法的な間取りとするためには、リビング・ダイニングと主寝室の2室採光が認められるよう、ガラスの欄間をつくるなどの必要があります。ガラスの欄間等でも2室採光が認められるようになったのは、コンバージョンによって居室の採光に問題が多く発生することが2003年問題の際に明るみに出て、それを解消する必要に迫られたからです。

床仕上はスラブから150mm持ち上げた2重床とし、天井高は2,570mmを確保しました。ただし、梁型が露出します。キッチンは吊り戸棚の納まりを考慮して梁のない位置に配しました。採用したユニットバスを設置するためには有効高さが2,500mm程度必要で、梁下ではこの寸法が確保できず、ユニットバスは一部切り欠いて設置しました。また、空調機等については、かなりの工夫をして設置しています。

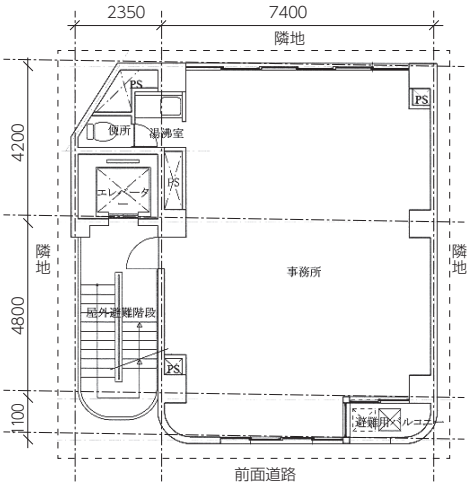


図1●用途転用前の事務室の平面図

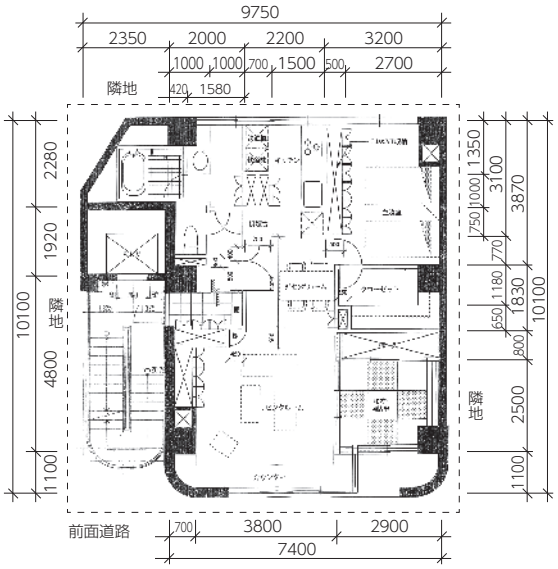


図2●用途転用後の住宅の平面図

「法令上の制限調査」に伴う関係法令等の基礎知識

― 道路の意義および道路調査に関係する法律のポイント ―

千葉 喬

Question

不動産の取引では、道路と敷地の関係が重要ですが、道路をめぐる紛争も多いと聞いています。何が原因でしょうか？　これらの紛争をあらかじめ防止するためにも道路とは何か、その重要性、道路の種別、それらに関係する法律のポイントについて教えてください。

Answer

1.道路とは何か?

不動産の取引に伴う道路関係の調査で重要なことは、道路と敷地の関係であり、建築物の敷地が道路に接面していることが必須要件です。しかし、この道路が相当の「くせ者」で、取引の実務で紛争になるケースも少なくありません。

その原因として、一口に「道路とは何か」を定義することがなかなか難しいことからも頷(うなず)けると思います。それは、道路には国道等の公道から、宅地造成等により築造される私道、そのほかに人の通行だけに認められている路地のようなもの、あるいは公図上で赤道と表示されている里道（りどう）のように、道路ではあるけれど道路法によって道路と認定されなかった道路、いわゆる認定外道路といわれて、国有財産として国（委任された都道府県知事）によって管理されているものまで諸々あります。それらは道路の種別によっておのおのの関係法律で規制されています。

2.道路の役割と重要性

私たちの日常生活では、一般的に道路は公共的なものであり、人や車の通行、上下水道・電気・ガス等の生活関連施設（埋設管）あるいは採光・通風・防火・防災のため等、多くの役割をもっています。このように今日では道路は多目的な効用を果たしており、ますますその重要性は増しています。

これらの道路を新設するために土地を取得したり、道路を使用する場合には一定のルールを課したり、建築物を建築するには敷地の一部を道路用に提供することがあります。また、道路を設置した場合には管理する者、費用を負担する者あるいは通行権等はどうなっているかを調査することが重要となります。

3.道路の種別と関係法律のポイント

（1）公道に関するもの

道路は大きく「公道」と「私道」に分類され、公道では道路法による道路（高速自動車国道、一般国道、都道府県および市町村道）が重要であり、同法で道路とは、交通の用に供する道と定めています。公道にはそのほか、森林法による林道や土地改良法に定める農道があります。

（2）私道に関するもの

私道は公道に対する概念ですが、私道の内容、その効力について包括的に定めた法律はありません。民法では袋地の土地所有者が、その囲まれた土地である囲繞地（いにょうち）を通行して公道に出られる権利を定めています。

また建築基準法（第3章規定）では道路が公道でない場合に、同法が要求する私道を設置（位置指定道路）しなければ、接道義務の原則により建築物の建築はできません。これらの規定もその内容からして、私道に関する法律ということができるでしょう。

なお、建築基準法と道路の関係および道路と建築規制の内容等は次回以降に説明します。

●お詫びと訂正

本誌前号（2012年10月号）P12の右段「2.民法（相隣関係）との関係」のところの本文8行目最後から9行目最初にかけて、「外壁が防火構造」とあるのは、「外壁が耐火構造」の誤りです。お詫びして訂正いたします。

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授　田辺 信之

人間心理を知って不動産ビジネスに活用しよう（行動経済学）⑦

これまでに、人は必ずしも利得追求のために合理的な行動をとるとは限らないことを説明してきました。その理由の一つとして、客観的な**利得**（数値で示される利益の金額など）と人間の感じる**効用**（満足度）が必ずしも一致しないことが指摘されています。ダニエル・カーネマンはエイモス・トヴェルスキーとともに、この点を**プロスペクト理論**としてまとめて、2002年にノーベル経済学賞を受賞しました。今回はこの理論について説明することにします。

利得よりも損失を強く感じる傾向がある

人はあることについての効用（満足度）を、どのような仕組みで認識するのでしょうか。結論から言えば、利得そのものの水準ではなく、自分が基準と考える**参照点**から、どれだけ上回っているか、あるいは下回っているかによって、効用を認識する傾向があります。例えば、いつも文房具屋で1冊100円のノートを買っている人にとっては、ノートが80円で売られていると、安いと感じます。ところが、普段は100円ショップで2冊100円（1冊50円）のノートを買っている人にとっては、80円のノートは高いと感じるでしょう。

この違いは、ノートの価格の高低を判断する「参照点」の違いから生まれています。前者では1冊100円が、後者では1冊50円が参照点になっているためです。すなわち、1冊80円という絶対額が、人の効用を決めているのではありません。しかも、この参照点は同じ人であっても変化することがあります。1冊100円のノートを買っていた人が、100円ショップで2冊100円で買うのが当たり前になると、80円のノートを買うときの効用は大きく変わってしまいます。

また、人は利得や損失が増えれば増えるほど、追加的な効用の増え方は少なくなる傾向があります。例えば、年収が300万円のときに、100万円増えればすごく嬉しいでしょう。ところが、その後も毎年100万円ずつ増えていくと、嬉しいことには違いがないにしても、追加的な喜びは次第に減っていきます。損失についても同様なことが当てはまります。これを、**感応度が逓減**するといいます。

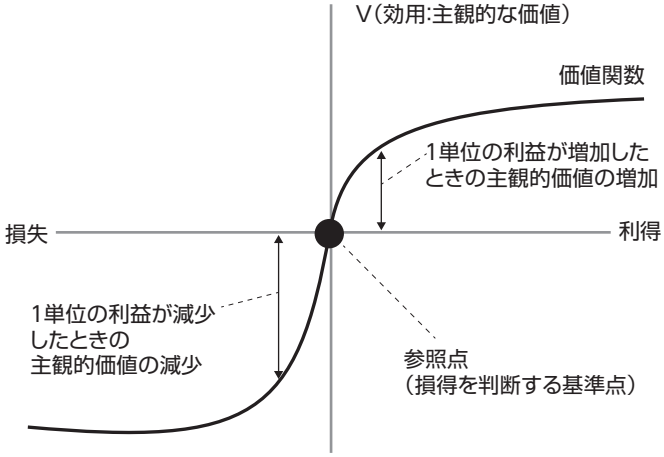
もう一つ、人間の感じる効用には特徴的なことがあります。それは、同額の利得と損失であれば、利得よりも損失を強く感じる傾向があるということです。このことは、いろいろな実験でも証明されています。不動産に1億円投資し、その後の売却で1,000万円の利益が出た場合と同額の損失が出た場合の両方を、自分なりに想像してみてください。おそらく、多くの方は、同じ1,000万円であっても、損失の方により大きな痛みを感じると思います。

こうした人間の特性を反映したものが**価値関数**です（図参照）。横軸で実際の利得（客観的価値）を、縦軸で効用（主観的価値、満足度）を示しています。グラフの原点が参照点であり、そこから利得や損失が増えるにつれて、効用の増え方、減り方が少なくなっています。また、1単位の利得を得たときの効用の増加よりも、1単位の損失をしたときの効用の減少の方か大きくなっていることがわかります。

価値関数の考え方を応用すると、不動産売買がなかなか成立しにくい理由も説明できます。売主は自分が保有している住宅を売却しようとするとき、客観的な価値よりも高く売値をつける傾向があります。もちろん、長年保有していたのであれば、「手放したくない」という気持ちから、それだけ高い価値があると自ら評価するのも理解できます。カーネマン教授の実験では、売主にとって損失でないと感じる売却価格は、客観的な評価の2倍以上になる場合もあることが示されています。不動産の仲介業務をする上では、なかなか難しい問題ですね。

●価値関数

ポイント
- 価値関数における利益と損失に対する主観的価値は対称ではない。
- 個人の主観によって参照点自体が移動することがある。



資料:真壁昭夫『行動経済学入門』（ダイヤモンド社）を参考に作成。

知恵の小箱

多様化する価値観とともに変化し続ける消費者ニーズ。
さまざまなキーワードからビジネスのヒントを探ります。

今回のキーワードは…【 オークション 】

CFP／1級FP技能士・宅地建物取引主任者　本鳥 有良（有限会社プランサービス代表）

アメリカなど海外では、一般的な不動産取引の形として定着している「オークション」。不動産取引がネット上で活況を見せる今、日本でもオークションは定着するのかどうか…。今回は、そんなオークション制度について考えてみます。

オークションとは―買い手側にも価格決定権

オークションとはいうまでもなく、出品された物件に対して複数の購入希望者が入札額を提示し、もっとも高い値を付けた人が落札できる制度です。売主と買主が1対1の閉ざされた環境の中で交渉を行う「相対取引」では、成約までのプロセスが不透明であるとともに、価格決定に至る主導権を売主側が握ることへの不公平感があります。ところが、オークションでは成約までの過程がガラス張りになり、高い透明性を確保することができるとともに、買い手側にも価格決定権が与えられる点から合理的な取引の形と評価され、海外では一般的な取引として定着しています。

日本では、1996年6月に規制緩和され、民間企業でもオークション形式での不動産取引が行えるようになりました。

特定ニーズへの訴求がキーポイント

注文住宅や、いわゆる「訳あり物件」のように特定のニーズを持った一部のお客様にのみ受け入れられる物件は、その市場規模が小さいため、公平性をやや欠いた状況で取引せざるを得ない場合があります。また、宅建業者として費用対効果を考えると、従来の紙による広告媒体では積極的に取り組むことが困難な物件とも言えます。こうした物件を“普通に流通させよう”としたとき、相場感に影響されにくい一定の希少価値や相応の割安感が認められる物件の出品が制度を維持する上で重要な要素となるオークションでは、適しているのではないでしょうか。

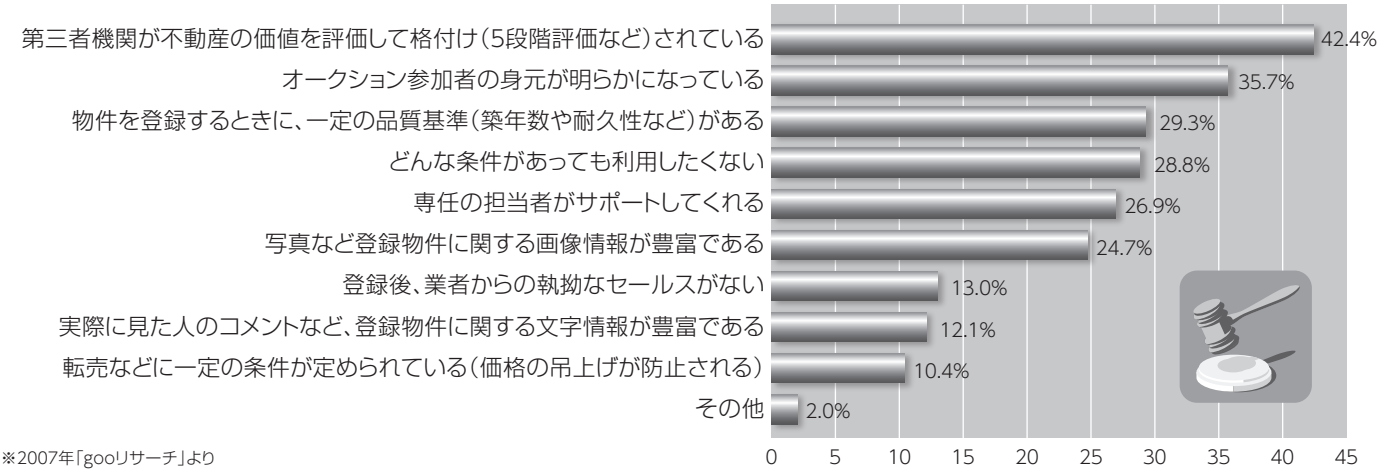
また、オークションは「もっとも高く買いたい人に売る」という合理的な考え方に基づき取引が成立しますから、取引の公平性が高まり、売主が必要以上に不利益を被る恐れがなくなるはずです。ニッチマーケットへの訴求に優れた特性を持つインターネットが普及した今、そのネットを導管とした不動産ネットオークションという制度は、いままで十分な対応をしきれていなかった特定のニーズを持つ少数派に、満足度の高い不動産取引を提案できる効果的なツールとしての役割を果たせるのかもしれません。

普及に向けて検討すべき課題は？

1998年に日本の民間企業による不動産オークションが始まり、2000年以降、常時開催のオークションサイトが次々と登場していますが、普及の課題として検討する点は、魅力的な物件を数多く集め常時出品することが難しい点や、価格決定に至るまでの主導権が弱まることに対する警戒感から参加に消極的な売主が多いことなどが考えられます。

また、不動産取引はネットの中だけで完結させることができないことと、エスクローサービス（前号参照）が整備されていないことも、今後の要検討課題です。

●どのような条件があればインターネット不動産オークションを利用したいと思うか？



※2007年「gooリサーチ」より

自社ホームページを点検する ③
キングとセルフサービス

平塚 元明

ホームページ関連の技術は、この10年で飛躍的に進化しました。文字と写真だけではなく、アニメーションや映像など、さまざまな情報や仕掛けを盛り込むことができます。

ホームページに掲載する情報は、詳しければ詳しいほどいい、ホームページでできることは、多ければ多いほどいい…確かにそうかもしれませんが、忘れてはいけない前提があります。それは、ホームページというものが、本来的に「セルフサービス」という性格を持っているということです。

ホームページは「セルフサービス」メディア

ホームページを使ってもらうということは、すなわち顧客に「ご自分でどうぞ」と言っていること…という認識が大事です。ホームページの情報や機能の充実を考えるにあたっては、これをしっかりと肝に銘じておくことが非常に重要です。

「セルフサービス」という視点からホームページを眺めてみると、今まで気づかなかったことが見えてくるはずです。

例えば不動産情報サイトの場合であれば、顧客が知りたいのは物件のだいたいの概要であって、あとの詳細は実際に対面でやりとりするのが現実的ということが多い、といえます。

だとすれば、ホームページの物件情報は、簡にして要を得たサマリー（要約）が最重要です。いきなり詳細な情報が出てきて、長い説明を延々と辿らされるのは、「セルフサービス」の強要になります。もちろん中には、自分で詳しくという「セルフサービス」を望む顧客もあるでしょうから、詳細な情報も必要です。ただし、それはサマリーの先に、「さらに詳しい情報はこちら」として別に設置すべきでしょう。

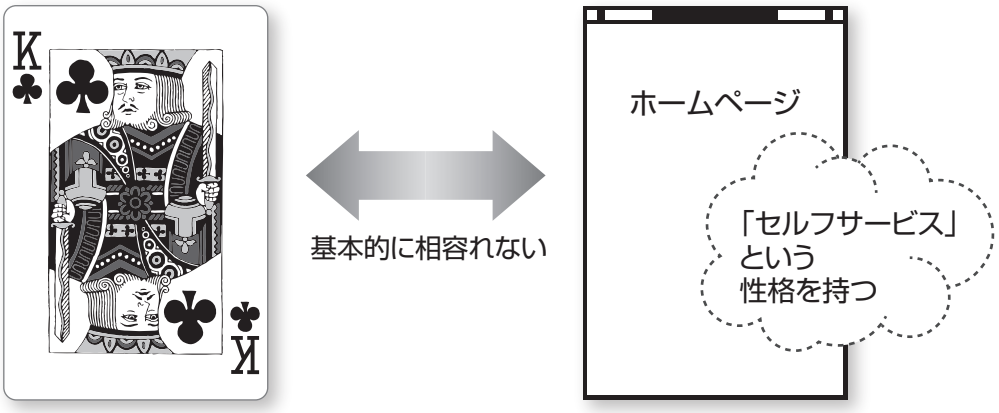
コンシューマ・イズ・キングを忘れずに

物件に興味を持った顧客に使ってもらう問合せフォームも同様のことがいえます。氏名、年齢、PC用メールアドレス、ケータイ用メールアドレス、物件希望条件…等々、とにかくやたらと入力箇所の多い（しかも必須入力で空欄が許可されない）仕様だと、途中で面倒になって離脱してしまいたくなります。

なるべくたくさんの情報を教えてもらえたほうが、より適した条件の物件をおすすめできるので…という気持ちはわかりますが、フォーム入力は顧客から見れば「セルフサービス」であり、こちらが思っているほど能動的には労力を割いてくれないものです。入力項目が極力少ないフォームのほうが、気が利いていると感じてもらえる可能性は高いでしょう。

コンシューマ（消費者＝顧客のこと）・イズ・キング、とよく言われますが、「キング」は「セルフサービス」と本来、対極にあるものだということを忘れないようにしましょう。

●「コンシューマ・イズ・キング」とすれば…



平成24年11月10日発行（毎月10日発行）通巻第421号　発行人／伊藤博　編集人／喜岐昇一
発行所／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 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3　TEL.03-5821-8181（広報）定価50円

1

全宅保証「会員之証」有償交換実施のお知らせ

全宅保証では、「会員之証」（看板）を会員のみなさまが入会した際に貸与しています。

全宅保証は、平成24年4月1日付けで公益社団法人として移行登記を行い、法人名称を「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会」へと変更しました。

既存会員のみなさまが掲示されている「会員之証」については、記されている「社団法人」の文字の上に「公益社団法人」のシールを貼るよう字句変更シールを配付しましたが、このほど「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会」と印刷された「会員之証」との有償交換を実施します。

有償交換を希望される方は、下記方法でお申込みをお願いします。

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会　会員之証

◆費用　一枚5,000円
（送料、代引手数料および旧看板の交換・廃棄費用含む）
◆申込期間　平成25年1月末日まで
◆申込方法　インターネットもしくはFAX
◆お申込み・お問合せは全宅保証ホームページ
URL http://www.hosyo.or.jp/sp_member/

2

消費者セミナー放送スケジュール
「全宅連プレゼンツ　住みたい家・住みたい街」

前号でご案内のとおり、今年度の消費者セミナーのもよう（東京会場は12月6日、大阪会場は12月16日）を、TOKYO　FMのラジオ番組『中西哲生のクロノス』で放送します。放送スケジュールは下記のとおり、TOKYO　FMを含むJFN38局で、全国に放送されます。

【中西哲生のクロノス内放送スケジュール】

■放送日（全4回）
12月7日（金）、12月17日（月）、12月18日（火）、12月19日（水）
■放送時間
番組内「追跡」枠（7:20～7:28）
※上記スケジュールは放送の都合によりやむを得ず変更になる場合があります。

3

国土交通省主催　「不動産流通市場活性化のための講習会」のお知らせ

国土交通省は、不動産流通市場を活性化させるための講習会を、右記の日程で開催します。参加費は無料です。

■主なテーマ
・市場倍増に向けた不動産流通ビジネスの未来と展望
・各地区の既存住宅協議会等の中間報告等
■セミナーの詳細およびWEBでのお申込み
URL http://www.jutaku-s.com/styuko/
■お問い合わせ
（株）住宅新報社ソリューション本部　TEL 03-6403-7808

東京会場	平成24年11月27日（火） 14:00～16:30	きゅりあんホール　大ホール 品川区東大井 5-18-1
高松会場	平成24年11月29日（木） 14:00～16:30	アルファあなぶきホール 小ホール 高松市玉藻町 9-10
福岡会場	平成24年12月7日（金） 14:00～16:30	福岡商工会議所 301号室 福岡市博多区 博多駅前 2-9-28
愛知会場	平成24年12月10日（月） 14:00～16:30	ウイング愛知 1001号室 名古屋市中村区 名駅 4-4-38