平成25年1月10日発行(毎月10日発行)通巻第423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④回 大分県・福岡県

高級ブランドの関あじ・関さばは、瀬戸内海と太平洋の水塊がぶつかりあう豊後水道で一本釣りで漁獲され、大分市佐賀関で水揚げされる。

だれもが知っている辛子明太子は福岡・博多を代表する名産品。そのルーツは、古くから辛子を使用していた朝鮮半島の伝統的食品といわれている。

大分県カボス振興協議会HPによると「カボスは、生産量の98%が大分産」。果汁はクエン酸とビタミンCがたっぷりで、香りがさわやか。

博多人形を大別すると主に、美人もの、歌舞伎もの、能もの、風俗もの、道釈もの、童もの、節句ものがある。現在では100名近い作家が制作し続けている。

Oita

地熱発電所数が日本でもっとも多い大分県。九重町には日本最大の地熱発電所「八丁原地熱発電所」がある。自然の力を利用したクリーンな発電で今、期待と注目を集めている。

Fukuoka

北九州市にある八幡製鉄所は、明治34年(1901年)に官営で操業を開始し、その後、日本の近代産業を牽引してきた。近年も自動車工業関連や輸出関連で役割が強まっている。

I-2
January-February
2013
リアルパートナー 1-2月号

24年度 消費者セミナー開催

全宅連 presents 住みたい家・住みたい街

“街と家”インタビュー スポーツジャーナリスト 中西哲生さん

● トレンド・ウォッチ　民法(債権法)改正の動向とポイント④(最終回)

ハトマークグループ一体で〝国民の住生活環境向上と安全・安心な不動産取引〟に邁進

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
会長 **伊藤　博**

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。

全宅連と全宅保証は、昨年の4月から公益社団法人として新たにスタートを切り、良質な住宅ストックの形成や消費者保護のための安全・安心な不動産取引実現のための事業を積極的に展開しております。

さて、政治経済の先行きが不透明である状況下において、全宅連は、消費税率の引上げに対し、国民の住宅取得の税負担を増やさないような効果的な軽減措置を確実に実行するよう、政府に対する提言や新聞紙上での意見広告掲載などの活動を展開しました。平成25年度税制改正においては、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置や土地の売買に係る登録免許税の軽減税率などの適用期限を迎える各種税制特例措置について、国民に対する住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠であることから、その延長を提言するなどの活動を積極的に実施しております。

また、不動産総合研究所では、民法改正に向けた検討事項が不動産実務に重大な影響を及ぼすことに鑑み、法務省のヒアリングやパブリックコメントで意見具申を行うとともに、本会情報提供誌「リアルパートナー」を通じて、啓発に努めてきました。

一般消費者に対しては、不動産に関する有益な情報を提供するため、不動産情報検索サイト「ハトマークサイト」のさらなる充実に努めました。

全宅連および都道府県宅建協会は平成27年に設立50周年を迎えますが、今年度中に「ハトマークグループ」としての長期ビジョンを策定し、会員10万業者が一体となって国民の住生活環境の向上、消費者利益の擁護と増進に努めて参ります。

さらに、人材育成は会員業者の経営基盤強化に不可欠なことから、新たに「不動産業に係る従業者教育研修・資格制度」を創設するとともに、会員業者に対しての業務支援策の一環として、「一般財団法人　ハトマーク支援機構」を今年早々に設立し、みなさま方への支援事業を提供していきます。

全宅保証においては、消費者保護を図るための苦情解決相談業務や弁済業務、手付金等の保管業務や紛争の未然防止のための研修業務等の実施を通じて、宅地建物取引の健全化・適正化に向け、各事業を推進します。

最後に、みなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

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 ❹ 最終回

■深沢綜合法律事務所　弁護士　柴田 龍太郎

最終回は、民法改正案が賃貸借契約に与える影響についていくつかの事例を説明します。

Ⅰ　民法に消費者契約法が取り込まれ、消費者契約においては自然損耗・摩耗を原状回復の対象とするすべての特約が無効となる可能性がある

消費者契約法（平成13年4月1日施行）は、消費者と事業者の情報の質・量や交渉力の格差があることを前提に、消費者の利益を守ることを目的として、事業者からの不当な勧誘がなされたときの取消権や、不当な条項についての無効などを定めています。

このような消費者契約法は大学の学費返還請求訴訟、居住用建物賃貸借契約における敷金返還訴訟や更新料支払特約の有効性、最近では不動産売買契約における不利益事実の不告知を理由とする契約の取消などで利用されています。消費者契約法が民法に取り込まれれば、当事者対等が原則となっている民法において、当事者間の力関係の差およびその是正も普遍的ルールとして認識されるのではないかと歓迎する意見がある一方で、消費者契約法が民法に取り込まれれば、民法の規定が複雑化するのではないか、また、消費者保護を推進する立場からも民法の所管が法務省であるため消費者契約法も法務省の所管になると考えられるところ、消費者被害の救済を実践的に迅速に行うことの妨げになるのではないかとの疑義が提出されています。

Contents　January-February 2013

02　新年のご挨拶
03　トレンド・ウォッチ
民法（債権法）改正の動向とポイント その4
07　連載vol.6 住まい関連の法律・書式
08　24年度 消費者セミナー開催
―全宅連 presents 住みたい家・住みたい街
09　“街と家”インタビュー
スポーツジャーナリスト 中西哲生さん
10　連載vol.53 知っていれば役立つ税務相談119番
11　連載vol.21 知っておきたい！建築基礎知識
12　連載vol.21 基本を確実に！宅地建物取引講座
13　連載vol.29 不動産の経済学
14　連載vol.9 知恵の小箱
15　連載vol.9 ネットマーケティング講座
16　24年度「不動産の日」アンケート結果／高校で一人暮らしに役立つ知識の授業を実施

Realpartner 1-2月号

2013年1月10日発行　通巻第423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。

また、改正民法の中では、例えば「賃借物の損傷に関しては原状回復の範囲に通常損耗の部分が含まれないことを条文上明記し、これを条文上明記する場合には、賃貸人が事業者であり賃借人が消費者であるときはこれに反する特約を無効とすべきである」との案が示されています。

しかし、もし、この案が採用されますと、**「賃貸人が契約条件の一つとしていわゆる敷引特約を定め、賃借人がこれを明確に認識した上で賃貸借契約の締結に至ったのであれば、それは賃貸人、賃借人双方の経済的合理性を有する行為と評価すべきものであるから、消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、敷引金の額が賃料の額等に照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない限り、これが信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものということはできない」**として、消費者契約法10条違反が問題となっていた敷引特約を有効とした最高裁判決（平成23年7月12日）をくつがえし、敷引特約等が再び無効となる可能性があると懸念されています。消費者契約であっても特約の有り様は個々の契約で判断されるべきであり、民法で画一的に規定を設けるのは実務を混乱させるもとになると考えます。

Ⅱ　建物賃貸借契約における現行の保証制度の維持は事実上困難となると懸念されている

（1）改正案の視点

現在審議中の民法の債権法に関する改正案は、主に、保証人保護を拡充する観点からの提言です。重要な論点ですから、以下に詳細に検討したいと思います。

このような改正案が提示されているのは、保証が、不動産等の物的担保の対象となる財産を持たない債務者が自己の信用を補う手段として、実務上重要な意義を有しているものの、他方で、個人の保証人が想定外の多額の保証債務の履行を求められ、自殺や生活の破綻に追い込まれるような事例が後を絶たないことから、保証人保護を拡充しようという意見があるからです。

宅建業者は、賃貸借の仲介業務に付随して、連帯保証契約に立ち会ったり、保証人に署名押印を求めたり、また、宅建業者自らが大家として、連帯保証人との間で、連帯保証契約を締結したりする関係上、保証に関する次のような改正が成立した場合には、宅建業界への影響はかなり大きいものがあります。

改正候補の項目は多岐にわたりますが、中でも、宅建業界への影響が考えられる主な分野をご紹介いたします。なお、この保証に関する改正案の議論の内容は現在も流動的であり、必ずしもこのとおりになるとは限らないことをご理解ください。

（2）保証契約締結の際について

事業者である債権者が、個人を保証人とする保証契約を締結する場合には、保証人に対し、以下のような一定の事項を説明しなければならないものとし、債権者がこれを怠ったときは、保証人がその保証契約を取り消すことができるものとする旨の規定を設ける案

①保証人は主たる債務者がその債務を履行しないときにその履行をする責任を負うこと。

②連帯保証である場合には、連帯保証人は催告の抗弁、検索の抗弁および分別の利益を有しないこと。

③主たる債務の内容（元本の額、利息・損害金の内容、条件・期限の定め等）

④保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合には、主たる債務者の信用状況

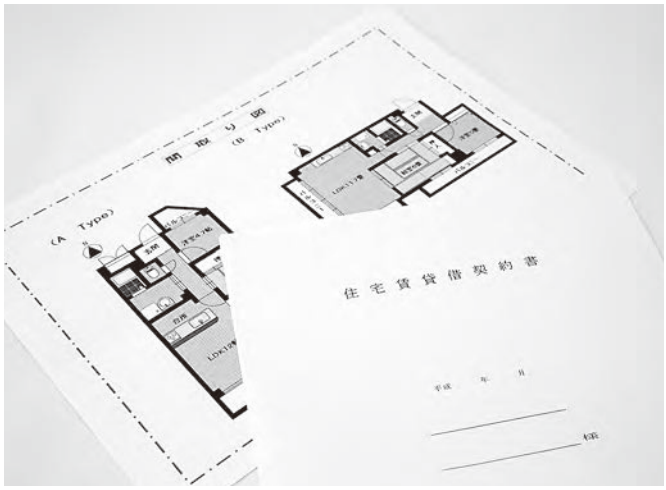
【以上の改正案に対する懸念】

②の説明義務化に対して

貸主は、事業者であっても、法律の専門家ではないので過大な負担を伴うことになります。すなわち、催告の抗弁、検索の抗弁といった専門知識を説明することが求められるからです。保証人が、保証債務を免れるために、説明を受けていないとして、保証契約の取消を主張することが多発するおそれがあります。その結果、債権回収が行き詰まり、保証制度の信用を害することになるのではないかと懸念されています。

④の資力に関する情報提供義務化に対して

資力情報提供を法的義務とすると、個人情報保護法による第三者に対する提供制限規定が及ばなくなり、主債務者が債



権者に提供した全情報が、無条件に保証人へ提供されるおそれがあります。

借主の信用状況を債権者は当然には知らないことであり、債権者が知っていた、あるいは容易に知ることができたという要件をかぶせないと結果責任を問うことになりかねないことや、また、要件についても、「信用状況」は曖昧すぎるので、「主債務者が債務の履行をできなくなるおそれに関する事実」とすべきとの意見があります。

（3）個人保証における責任制限について

保証人が個人である場合におけるその責任制限の方策として、次のような制度を設ける案

①保証債務の減免

裁判所は、主たる債務の性質、保証契約の締結に至る経緯やその後の経過、保証期間、保証人の支払能力その他一切の事情を考慮して、保証債務の額を減免することができるものとする。

②比例原則（過大な保証の禁止）

保証契約を締結した当時における保証債務の内容が、その当時における保証人の財産・収入に照らして過大であったときは、債権者は、保証債務の履行を請求する時点におけるその内容がその時点における保証人の財産・収入に照らして過大でないときを除き、保証人に対し、保証債務の［過大な部分の］履行を請求することができないものとする。

②の「過大な保証」の禁止案に対して

禁止の背景事情は、保証人の資力如何にかかわらず審査をしないで保証契約が締結される場合、保証人が、保証の意味を理解しておらず、将来、多額の保証債務の履行を求められて、生活の破綻に追い込まれるような事例が多いことにあります。

かような事態を防止するために、保証人の債務が保証人の財産および収入に対し明白に比例性を欠いている場合には「過大な保証」として、法によって禁止することが議論されています。

「過大な保証の禁止」を導入する場合は、さらに比例性の基準時について検討する必要があります。すなわち、保証契約締結時に、すでに比例性を欠いている保証人は、まさに理解不十分なために保証してしまった者であり、保護すべきですが、これに対し、保証契約締結時には、保証債務に見合った財産および収入であったが、保証債務履行を求められた時には、財産および収入が減少し比例性を欠くに至った場合は、保証人の自己責任であるから、かような保証人は保護する必要はなく、債権者にその損害を負担させるべきではないとの議論があります。

また、保証人が契約時に一時的に財産を第三者名義に移すことにより、「過大な保証」を偽装するなどの悪用がなされる懸念があるとの指摘もあり、いずれにしても、定義・要件について、慎重に検討すべきです。保証人の資産や収入を倒産手続きでもない裁判でどのように真実性を担保できるのか、判決後に、実はもっと資産がありましたという場合にどうしようもないといった批判もあります。

（4）根保証規定の拡大について

民法第465条の2（極度額）の適用範囲を保証人が個人である根保証契約一般に拡大する案

その余の根保証に関する規定の適用範囲を貸金等根保証契約以外に拡大する案

【以上の改正案に対する懸念】

適用範囲に対して

根保証に関しては、平成16年の民法改正により、主たる債務の範囲に金銭の貸渡しまたは手形の割引を受けることによって負担する債務（貸金等債務）が含まれるもの（貸金等根保証契約）に対象を限定しつつ、保証人が予想を超える過大な責任を負わないようにするための規定が新設されましたが（同法第465条の2から第465条の5まで）、適用拡大説には次のような賛成意見と反対意見があります。

＊賛成意見…保証人が予想を超える過大な保証責任の追及を受けることを防ぐため、オフィスビルのテナント契約に関する保証についても、極度額の設定や元本確定期日の設定をすべきである。

＊反対意見…賃貸借契約に関する保証は、明渡時までの賃料、主債務者の故意または過失による損害賠償債務、違約金、原状回復費用等の一切の債務を保証することに意味がある。

（5）不動産取引への影響と提言

第一に、保証契約時に、債権者（貸主）が保証人に対して催告の抗弁、分別の利益を有しないことの説明や、信用状況の説明という過大な負担を強いることになることです。民間賃貸住宅の家主の約85%が個人、かつその60%が60歳以上の高齢者であり、こうした説明義務を課すことは非常に大きな負担となります。仮に、家主の代わりに、媒介者である宅地建物

取引主任者が説明し、納得した上で保証人になってもらうことになったとしても、後日トラブルになった場合、聞いてなかった、そのような説明はなかったと争いになります。消費者は何もしなくてもよい、一方で、事業者の負担はどんどん増していくという考え方は公正ではないと指摘されています。

第二に、現在、不動産賃貸借市場というのは超借り手市場であり、できるだけ制限を緩和していくのが望ましいと思われます。反対に、このように厳格に手続きを進めれば、これから所有物件を賃貸に出そうと思う人が減少するのではないかという懸念があります。また、このように保証に厳格な要件を求めることの背景には滞納者に対するルールができていないのが理由であると考えられます。たとえば、3ヵ月滞納すれば必ず退去してもらうというルールがあれば保証人のリスクは限定されます。滞納者に対する問題を解決する方が先決でしょう。滞納者に対するルールが確立されれば、このような問題はおのずと論点が変わってくるのではないかと思われます。

第三に、保証に極度額を定めなければならないとすれば、例えば「100万円まで」と定めた場合に、それを超えて借主の債務が生じたケースでは回収のしようがなくなってしまうという問題があります。

第四に、個人保証から機関保証への移行が考えられているように見受けられますが、保証に要する費用は結局、家賃に転嫁され、かえって賃借人の負担が増大します。また、保証会社は無理な立ち退きを求める場合もあります。そのようなケースも含め、機関保証自体が十分なものではないことに留意していただきたいと思います。

Ⅲ 不安の抗弁

「不安の抗弁」とは、契約において、契約の債務者が債務を履行すべき場合でも、相手方から反対給付を受けえられないおそれが生じたことを理由に、自己の債務の履行を拒絶すること等ができる権利をいうとされています。例えば、賃借人が賃料を支払う義務がある場合に、賃貸人の信用不安から敷金の返還が期待できない不安がある場合に賃料の支払いを拒絶できる場合などが従前、議論の対象となっていました。

現実に、平成16年に短期賃貸借制度が廃止された際、従前、敷金の返還を受けることができるとされていた短期賃借人についても、買受人からの敷金返還請求はできないことになったことから、買受人への敷金承継を認めないとしても、「賃借人は競売手続開始後は敷金の範囲内で賃料の支払を拒める」との条項を追加すべきとの意見も審議過程でだされましたが、結局、立法化されませんでした。

今回、不安の抗弁が認められれば、事案に応じていわゆる賃料の支払い拒絶が争われ、少なくとも競売手続開始後は敷金と賃料の相殺あるいは充当を認めるといった特約の挿入が賃借人から要求されやすくなるでしょう。

Ⅳ 賃料の当然減額が検討されている

賃貸物が毀損した場合には、仮に賃借人に責任がある場合でも、当然賃料は減額となるとの条項が検討されています。その場合に賃貸人は賃借人に対し減額分を損害賠償請求することになりますが、我々の常識にそわない法律関係になるのではないかと懸念されています。

Information

ハトマークは正しい色と使い方で!

ハトマークは、全宅連、宅建協会と、その会員のシンボルマークとして、一般の消費者をはじめとして多くの方々に認知されています。

このハトマークは、赤が太陽、緑が大地、白が取引の公正さを表しています。全国で使用されていますので、統一のイメージを保持するために、使用する場合は指定の色で使用してくださるようお願いします。

印刷などの関係で指定の色とまったく同じ色にならない場合は、できるだけ指定色に近づけてください。また、新聞原稿等の1色印刷物については、スミ版タイプを使用してください。

●カラータイプ

	赤	緑	黒
PANTONE No.	PANTONE Red 032 c	PANTONE 361 c	PANTONE Black c
DIC No.	DIC 198	DIC 2555	DIC 582
プロセスカラー	M100%+Y100%	C80%+Y100%	K100%
Web Safe Color	#FF0000	#009900	#000000
カッティングシートNo.	122 カーマイン	425 ビビッドグリーン	791 ブラック

●スミ版タイプ

スミ100%
スミアミ90%
スミアミ60%

弁護士　佐藤 貴美

普通借家契約の期間満了と更新
――更新後の契約内容は書面化しておくことが望ましい――

普通借家契約は、当初定められた契約期間が満了した場合、契約を継続しようとする際には、契約を「更新」することになります。

1 合意更新

普通借家契約の更新の方法として、まずは当事者間での合意に基づき更新する「合意更新」があります。

更新後の契約条件についても、合意により変更することは可能ですが、一方的に変更することはできません。仮に変更に同意しなければ更新しないと通告したとしても、次の法定更新が成立します。

2 法定更新

更新の方法の二つ目として、借地借家法の規定に基づき法律上当然に更新されたものとみなされる「法定更新」があります。期間満了の1年前から6ヵ月前までの間に相手方に対して、「更新をしない旨の通知」または「条件を変更しなければ更新をしない旨を通知」しなかった場合には、契約は更新されたものとみなされます。

また、貸主からの場合には、この通知をしたとしても、さらに更新を拒否することが正当と評価される事由（正当事由）がなければ、同様に更新されたものとみなされます。

法定更新後の契約条件は、契約期間だけは「期間の定めのない」契約となりますが、それ以外はすべて従前の契約と同一の条件となります（借地借家法26条）。

3 自動更新

このほか更新の方法として実務上よく採られるものに、賃貸借契約書中にあらかじめ「期間満了の○ヵ月前までに通知がなければ、同一条件で契約を更新したものとする」旨の規定を設け、その規定内容にしたがって更新をする方法（「自動更新」といわれます）があります。

これは、当初の契約で合意した内容に基づく更新ということで、左記1の合意更新の一種と考えられます。

4 貸主側からの契約終了は1年前から6ヵ月前までの通知と正当事由が必要

賃貸借契約の期間満了に向けて、合意更新を想定する場合には、借主側で更新をせず退去するとなったときに早期に新規募集準備をするなどのため、十分な猶予期間をもって当事者の更新意思の確認をし、必要に応じて契約条件等を協議することになります。

更新後の契約内容については書面化しておくことが望ましいでしょう（契約書をあらためて取り交わす方法のほか、変更部分のみを明記し、それ以外は従前の契約条件どおりとする旨の更新後の契約内容の確認書のようなものを作成しておくことも考えられます）。

一方、契約終了を想定する場合には、法定更新が成立しないように、1年前から6ヵ月前までの通知を怠らないことが大切ですし、貸主側からの場合には正当事由の存在を確認し、対応することが必要です。

なお、更新は、定期借家の際の再契約とは異なり、新たな契約締結ではないので、宅建業法は適用されません。

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/

24年度 消費者セミナー開催

クロノス住宅セミナー

全宅連 presents 住みたい家・住みたい街

全宅連・全宅保証は、一般の消費者の方々に適正な不動産取引知識等についての理解を深めていただくために、消費者セミナーを開催しました（東京会場は12月6日、大阪会場は12月16日に開催）。

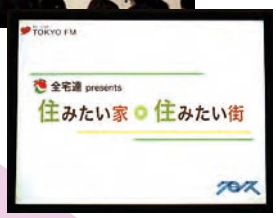
今回のセミナーは、「住みたい街の譲れない条件」「住みたい家、こだわりのポイント」「住まいとエコ」をテーマにトークショーが繰り広げられました。

トークショーは、スポーツジャーナリストの中西哲生さんとフリーアナウンサーの高橋万里恵さんの司会で、ゲストの水道橋博士さん、パンツェッタ・ジローラモさん、全宅連人材育成委員長の阪井一仁業務執行理事で行われ、ときには笑いを交え、終始明るく、楽しい雰囲気で展開されました。

阪井委員長は、専門家の視点からの住まいさがしのアドバイス、中古住宅・リフォームに関する国内の現状、インスペクション等の今後の国や業界の取組み等についての説明を行うとともに、「私どもの加盟会社の“ハトマークの不動産店”は、みなさんがその街を好きになる、その街を選んでいただくためのお手伝いをさせていただいております」と述べ、会員会社の役割をアピールしました。また、主催者挨拶では（東京会場・和氣猛仁全宅連副会長、大阪会場・鍵山祐一全宅連副会長）、「ハトマークは不動産取引の安心・安全を推進しようという仲間の集まりのマークで、この機会にぜひ覚えていただくとともに、セミナーを通じて、こんな住み方があったのかというヒントのようなものを、お持ち帰りください」と、全宅連、ハトマーク、セミナーの主旨等についての説明を行いました。

開場30分前にすでに階段に列ができる（左上）。
男女さまざまな年代の方が来場（右上）。
会場入口には全宅連の案内パネル（右）。

トークショーのもよう。トークショーは大画面を使って行われました。



水道橋博士さんは約30年前に宅建試験に合格されています。
現在、地下1階・地上4階建ての家に住まれているのですが、エレベーターがなく、「平屋に住みたい」そうです。

司会の中西さん（右）と高橋さん（左）。
「住みたい家、こだわりのポイント」は、中西さんは「フローリングではなく絨毯でなきゃダメ!」、高橋さんは「お庭のある家が好き」だそうです。

パンツェッタ・ジローラモさんは、お父さんが建築会社を経営され、ご自身も建築の仕事に携わり、イタリア大地震で倒壊した歴史的建造物の修復にかかわったそうです。

専門家の視点でアドバイスをする阪井委員長

開会に先立ち、挨拶をする鍵山副会長（大阪）▼

▲開会に先立ち、挨拶をする和氣副会長（東京）

最後にジャンケン大会が行われ、ジャンケン勝利者に司会者・ゲストからプレゼントが贈られました。

Interview

スポーツジャーナリスト
中西 哲生 さん

1969年、愛知県名古屋市生まれ。
プロサッカー選手として、名古屋グランパスエイトを経て、川崎フロンターレへ。2000年末に現役を引退。現在はスポーツジャーナリストとして活動し、TOKYO FM「クロノス」パーソナリティ、TBS『サンデーモーニング』をはじめとしたテレビ番組でコメンテーターを務める。2008年、日本サッカー協会特任理事に就任。主な著書は『魂の叫び』『ベンゲル・ノート』(幻冬舎刊)等。

自分の成長のために新しいところへ行って新しいものを見る

12月に開催された全宅連・全宅保証の消費者セミナーで、トークショーの司会を務めていただいた中西哲生さんに、日々のこと、住まいのこと、街のこと、将来のことなどについてお聞きしました。

――ラジオ番組「クロノス」は平日早朝からですが、体調管理の面で気を付けていることは？

毎日が忙しく、ジムなどに通うことはできませんが、仕事の合間などにルーティーントレーニングを100以上課しています。その結果、体脂肪率は11～12%をキープしています。スポーツ中心の仕事なので、自分自身が健康であること、コンディションをよくしておくことは第一です。

――家についてのこだわりのようなものはありますか？

絶対に朝日が射し込む家でないとダメですね。サッカー選手は海外遠征が多いので、時差調整が必要です。朝日で体内時計をリセットするわけです。それと、床はフローリングではないです。絨毯の上で寝転んだり、ストレッチをしたりしています。バランスボール、バランスディスクなども置いて、本はそれに乗って読んでいます。

――現在の住まいには何年ぐらい住んでおられますか？

1年たっていませんね。2～3年ぐらいのサイクルで、20回ぐらい引越しをしています。飽きっぽいという面もありますが、新しいところへ行って新しいものを見なければ、自分が成長しないと思っています。だから、同じところには住みません。日常に慣れてきたら引っ越そうかな、という感覚です。

――その住まいはどのようにして探されますか？

まずネットで探します。そして、その場所に行って自分の目で確認します。緑や季節感を感じる場所がいいですね。それと、街全体の明るさというか、「ここいいな!」と思えるような直感を大事にしています。その住まいが気に入れば、知り合いの不動産業者さんに電話して、「ここ調べてください」「この値段だったら住みたい」「交渉してください」と伝えます。その不動産業者さんとは十数年の付き合いで、全幅の信頼を置いています。

――将来「住みたい街」あるいは「理想の街」はありますか？

出雲が好きですね。日本がワールドカップで優勝するためには、僕は、日本という国を深く掘り下げ、日本という国に誇りを持ち、日本の誇りをサッカーの試合に投影することが重要だと思っています。そういう発想で神社・仏閣を散策するようになったのですが、出雲空港に降りたときに、違う空気が流れている、すごい場所だと感じ、出雲大社にも感動し、何度も行くようになりました。それを知った出雲市長から出雲観光大使に任命されました。

――これからの目標は？

2030年ワールドカップ優勝に向けて、なんらかの形で貢献したいと思っています。

クロノス TOKYO FM／JFN38局 毎週月曜日～金曜日 朝6:00～8:30

東京シティ税理士事務所 税理士 菊地 則夫

税務署の税務調査の進め方が変わります!

Q 税務署の税務調査の進め方が変更になるというような話を耳にしました。具体的に、どのような点がこれまでと変わるのでしょうか?

税務調査方法の改正

平成23年12月に税務調査などの手順などを定めた国税通則法という法律が改正になりました。これまで課税当局の裁量や運用に委ねられてきた税務調査手続きの曖昧なところが大筋解消され、運用上の取扱いが法令上明確にされた内容となっています。

今回の改正のポイントとしては、(1)事前通知の法定化、(2)調査終了手続きの法定化、(3)帳簿書類等の留置き、(4)更正の期間制限および更正の請求期間の延長、(5)処分理由の提示、を挙げることができます。

なお、(1)および(2)については平成25年1月1日以後に新たに開始する税務調査について適用され、(3)および(5)については税務調査の開始時期にかかわらず、平成25年1月1日以後に行う場合に適用されます。また、(4)については平成23年12月2日以後に法定申告期限が到来する国税について適用されます。

税務調査の具体的変更点

(1)事前通知の法定化

改正法第74条の9で、税務署長等が実地調査を行う場合には、納税義務者および税務代理人(税理士)に対して事前通知を行うこととされ、従来の事前通知の励行の実務が法定化されました。事前通知の内容は、改正法第74条の9第1項で次のように規定されています。

①調査を開始する日時
②調査を行う場所
③調査の目的
④調査の対象となる税目
⑤調査の対象となる期間
⑥調査の対象となる帳簿書類その他の物件
⑦その他調査の適正かつ円滑な実施に必要なものとして政令で定める事項

なお、通知の内容は、従来の実務においてなされてきたことと同様であると考えられます。

(2)調査修了手続きの法定化

調査において更正されるべき事項がない場合には、更正決定等をすべきと認められない旨の通知をするものであり、従来からのいわゆる「申告是認通知」と同じ内容であると考えられます。また、納税義務者等が修正申告書および期限後申告書を提出したときや、税務署長等による更正決定等があった場合には、調査が終了した旨の通知がされます。これにより、調査の終了が明確になり、いつ終わったのか分からないような不安定な状態は解消されるものと考えられます。

(3)帳簿書類等の留置き

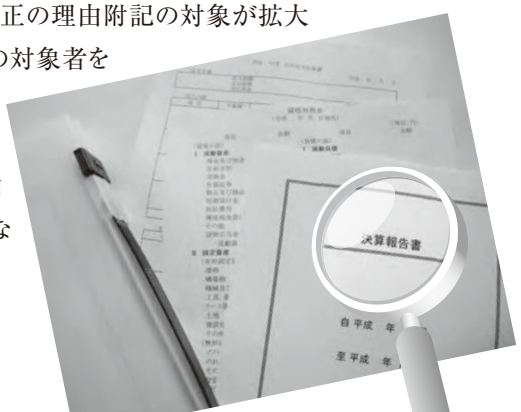
現在の調査実務における書類等の預かり行為を法定化したものであり、取扱いが大きく変わることはないと考えられます。しかし、改正法においては、預かりという用語ではなく、新たに「留置き」という用語が使用されており、この「留置き」が従来の調査実務において行われていた「書類の預かり行為」であると思われます。

(4)更正の期間制限および更正の請求期間の延長

更正処分は、原則として5年になりました。これは、納税者の更正の請求期間が5年となったため、それとの整合性を保つ観点から改正されたと考えられます。たとえば、法人税の従来の除斥期間は5年で改正後も同様となりますが、所得税などは逆に従来の3年から5年に改正されたことで、更正の前提となる税務調査も5年間分を対象とすることもあるかもしれません。なお、偽りや不正等の事実がある場合の除斥期間は、従来どおり各税目とも7年です。

(5)処分理由の開示

改正前は、法人税法および所得税法において、青色申告書の提出者に対する処分の理由附記制度がありましたが、今回の改正で、行政手続法の適用除外規定が緩和されたことから、すべての不利益処分に対する処分理由の提示が行われることになりました。つまり、改正後は、従来青色申告者(法人)のみに認められていた更正の理由附記の対象が拡大し、課税庁は、処分の対象者を問わず、また税目を問わず、すべての処分について、理由を示さなければならないこととなりました。



日影図の描き方を理解する

―日影規制は間接的な形態制限という側面がある

明海大学不動産学部教授　中城 康彦

1. 日影規制が適用される場合は北側斜線制限は考慮しなくてもよい

日影規制は形態制限の1つです。日影規制が導入されるまでは、北側の敷地に多くの日影を落とさないための主要な制限は北側斜線制限になっていました。現在では、日影規制が適用される場合は、北側斜線制限は考慮しなくてもよいことになっています（中高層住居専用地域）。

北側斜線制限は直接的に建築物の形態を規制しますので、わかりやすさがありますが、日影規制はいろいろなクリアーの方法があり、いわば間接的な形態制限という側面があります。

2. 時刻別日影図と等時間日影図

日影図（図表1）は大きく分類すると、2種類のものがあります。時刻別の日影の形状を表した時刻別日影図と、一定の時間の日影が落ちる範囲を示す等時間日影図です。日影規制は一定の時間として2.5時間、4時間などを採用した等時間日影の考え方を採用しています。

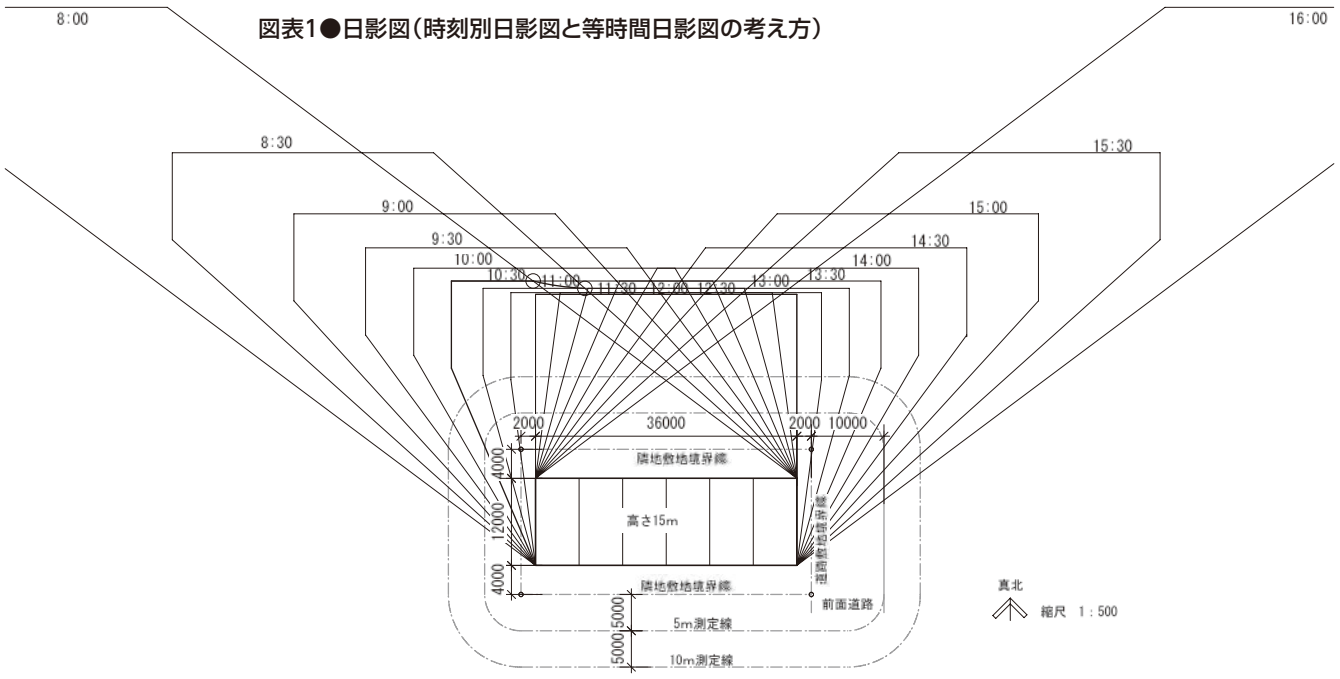
時刻別日影図は比較的簡単です。日影を描きたい場所の北緯に応じて決まっている影の方向と長さ（図表2）を建物の高さに乗じて描いていきます。8時の日影図、9時の日影図といった表示になります。

等時間日影図はやや複雑です。2.5時間の等時間日影線を描こうとする場合、8時になった瞬間に日影となり、10時30分になった瞬間に太陽が当たる地点をつなぎます。10時30分の時刻別日影線の太くした部分が、これに該当します。8時30分と11時の関係も同様です（11時の時刻別日影線上の○印部分）ので、このようなポイントをつないで作成します（図表では一部分のみ表示）。なお、日影規制の測定面の高さが4mの場合は、建築物の高さから4m引いた高さで作図することになります。

図表2●太陽の方位角と影の長さ

北緯（度.分）	37.00		36.00	
真太陽時（時.分）	影の方向（度.分）	影の長さ（メートル）	影の方向（度.分）	影の長さ（メートル）
8.00	−53.13	7.82	−53.20	7.22
8.30	−48.04	4.74	−48.13	4.48
9.00	−42.29	3.45	−42.41	3.29
9.30	−36.28	2.75	−36.41	2.63
10.00	−29.57	2.33	−30.10	2.23
10.30	−22.59	2.06	−23.10	1.97
11.00	−15.35	1.89	−15.44	1.81
11.30	−7.53	1.79	−7.57	1.72
12.00	0.00	1.76	0.00	1.69
12.30	7.53	1.79	7.57	1.72
13.00	15.35	1.89	15.44	1.81
13.30	22.59	2.06	23.10	1.97
14.00	29.57	2.33	30.10	2.23
14.30	36.28	2.75	36.41	2.63
15.00	42.29	3.45	42.41	3.29
15.30	48.04	4.74	48.13	4.48
16.00	53.13	7.82	53.20	7.22

図表1●日影図（時刻別日影図と等時間日影図の考え方）



「法令上の制限調査」に伴う関係法令等の基礎知識

― 建築基準法の「位置指定道路」のポイントと注意点 ―

千葉 喬

Question

道路関係調査で道の幅員を現地で測定したところ4mで、かつ不動産登記簿上の地目が「公衆用道路」であれば、建築基準法上の私道である「位置指定道路」とみてよいでしょうか。また道路でないとした場合には、位置指定道路の調査および道路を築造するポイントや注意点について教えてください。

Answer

1. 私道としての「位置指定道路」とは

現地の道路関係調査で公道以外の幅員が4mあり、かつ、登記簿上の地目が「公衆用道路」であっても、ただちに建築基準法に規定する「位置指定道路」とすることはできません。

私道は道路法等の公道と異なり、その内容や効力について包括的に定めた法律はありませんが、建築基準法では私道であっても一定の基準と手続きにより「位置指定道路」になれば建築基準法の道路として位置づけられ、道路の性質の効力として、建物を建築する際に避難や通行の安全の観点から都市計画区域内にある土地に建築したり、宅地造成して宅地分譲地として販売する場合、建物敷地は原則として4m以上の道路に2m以上接しなければならないとする接道義務があるほか、建物や擁壁は道路内または道路に突き出して建築したり、築造することはできない等の規制が課せられます。

それは、位置指定道路として他の道路と同様に、道路としての効力を実現させるための行政処分と考えられています。

道路に指定されたことにより、位置指定道路とされた私道は、建築基準法上の公法的規制を受け、道路としての機能維持が図られる結果、一般公衆（第三者）も原則として自由に通行することができるとされますが、その根拠は道路と指定されたことによる反射的利益、むしろ近年では通行の自由権や人格権の一態様として権利性を認める傾向にあるのが判例等の見解となっています。

2. 道路位置指定の基準と手続き

建築基準法上の道路がなければ土地所有者や宅地開発業者が申請して特定行政庁に対して申請書を提出しますが、添付図書として「地籍図」（道路の位置、幅員、境界、地番および土地所有者、建築物等を記載）、「付近見取図」および土地所有者等の権利者の「承諾書」が必要とされます。

特定行政庁が指定を行うには、その道路が一定の基準に適合したものでなければなりません（私道の水準の向上を図ったものです）。

(1) 原則として両端が他の道路に接続したものであること（通り抜け道路のこと）。例外として一定の場合は袋路状道路、すなわち行き止まり道路でもよいとされていますので注意して調査しなければなりません。

(2) 道が同一平面で交差・接続・屈曲する箇所（その内角が120度以上を除く）は、すみ切りを設けたものであること等がありますが詳細は省略します。

3.「位置指定道路」調査のポイントと注意点

(1) 私道で幅員が4m以上ある場合は「位置指定道路」の有無を担当所轄（建築指導課等）でチェックします。

(2) 「位置指定道路」の場合は、その図面を担当所轄で入手するか、トレースすると同時に位置指定番号、指定年月日をチェックします。

(3) 幅員が4m以上の私道で「位置指定道路」がない場合は、特にその道路の性質を十分に調査します。

なお、幅員4m以上の建築線の指定がある場合は「位置指定道路」があるとみなされ、敷地の一部が建築線にかかっていれば、その部分は建築制限を受けることになりますので、担当所轄で建築線の図面を入手するか、トレースしておきます。

この建築線の制度は、建築基準法が制定されて廃止されましたが、同法附則に経過措置が設けられ、指定建築線でその間の距離が4m以上のものは、その建築線の位置に「位置指定道路」があったものとみなされることとされています（詳細については省略）。

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）⑨

今回は、知っておくとビジネスに役立つ人間心理を二つ紹介することにします。

説得力のある理由、ストーリーを提供する

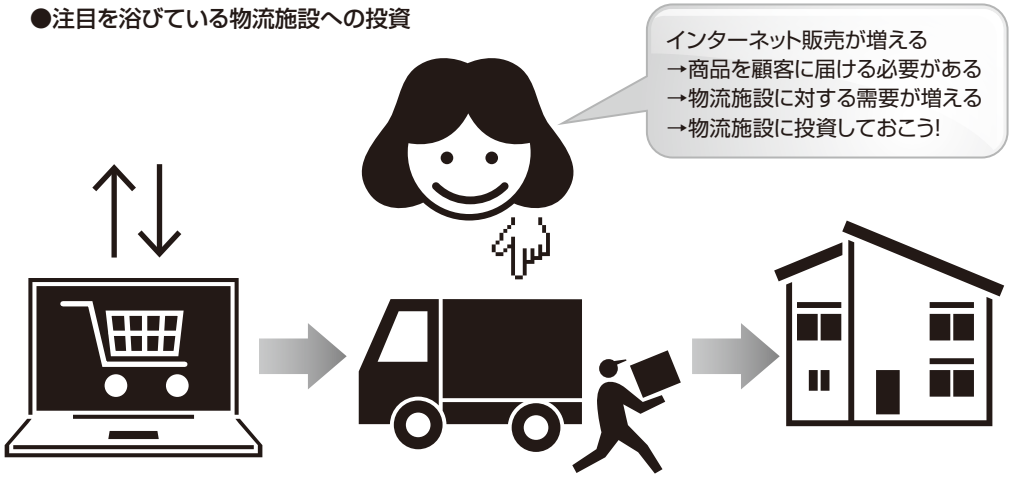
一つ目は、**理由**や**ストーリー**の重要性です。スタンフォード大学元教授のエイモス・トヴェルスキー氏などの研究によれば、人がある物や考え方を選択したり決定したりするには、その選択肢を選んだ理由やストーリーを求める傾向があります。

例えば、最近の不動産投資市場で、最も注目を浴びているのは物流施設への投資です（図参照）。これまでは、企業が自ら倉庫などの物流施設を所有し、自社で利用していました。しかし、企業が倉庫に投資して保有・維持していくことはかなりの経済的な負担になりますし、倉庫のスペースに空きが生じるなど、効率的に運営ができない場合があります。そこで、大規模な物流施設を建築して、さまざまな企業の依頼に基づき、効率的に施設を運営する専門的な物流事業者が発展してきたのです。

今、インターネットによる小売業の売上高は飛躍的に増加しています。そうなると、アマゾンなどのネットの小売業が、顧客に商品を届けるための物流施設への需要はますます高まってくることが予想されます。そうした期待の下で、物流施設に投資する動きが活発化しているのです。これはもちろん、根拠のない予想ではありませんが、こうした「ストーリー」を語ることが、物流施設に対する投資需要をいっそう高めている面があるのも事実です。

このことは不動産の仲介などにおいても、応用できます。売買当事者に対して、その不動産を売買することの理由付けや売買後のストーリーを、どのようにしたら、説得力ある形で提供できるかを考えてみることが大切です。

●注目を浴びている物流施設への投資



自信過剰が「市場への過剰な参加」を促す

二つ目は、人は**自信過剰**に陥りやすい性質を持っているということです。自信を持つことは基本的には良いことです。自信があれば、何事にも積極的に取り組もうという意識が生まれやすくなりますし、その結果、実際にビジネスに取り組んで成功することも多いでしょう。ところが、行動経済学の研究では、多くの人々は自分の能力を相対的に高く評価したり、自分の将来について理由もなく楽観的にとらえたりする傾向があることが実証されています。

では、自信過剰になると何か不都合なことがあるのでしょうか。そのひとつに、自信過剰は「市場への過剰な参加」を促すことが挙げられます。

事例として、分譲マンション事業を取り上げましょう。景気が良くなって分譲マンションが売れ始めると、必ずといってよいくらい、新たに市場に参入する不動産会社が出てきます。最初は怖々と中小規模のマンションを分譲していたのが、成功することによって、自信を深めて一気に事業規模を拡大します。そこまではよいのですが、自信が行き過ぎると、会社としての陣容も人も未整備なのにもかかわらず、ひたすら事業の拡大に突っ走ってしまう場合があります。市場へ過剰に参加してしまうのです。結果として、景気悪化とともにマンションの在庫を大量に抱えることになってしまいます。

もちろん、ビジネスはタイミングが重要ですから、積極的な事業展開を一概に否定することはできません。しかし、人間は自信過剰に陥りやすいことを常に認識して、市場や同業他社の動きを把握しながら事業展開を図ることが必要でしょう。また、人間には成功が連続すると、「波に乗っている」という錯覚を起こし、将来もさらに成功が継続すると予想する傾向もあります（「熱い手」の誤謬と呼ばれます）ので、この点にも留意したほうがよいでしょう。

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…【フェイスブック(Facebook)】その1

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）

震災以降、日本でもフェイスブックをはじめた人が増えているようです。大きな災害が、人と人とのつながりの大切さを再認識するきっかけになったのかもしれません。一方、多様化する消費者を相手に企業が業績を伸ばすためには、今まで以上に顧客満足度を高める必要があることから、こうしたコミュニケーション・ツールを活用したマーケティング活動に積極的な取組みを見せています。

昨今、注目を集める「フェイスブック」ですが、宅建業者としてどのように活用できるのかを2回にわたってお届けします。まず、第1回目は、フェイスブックとはどういったものなのかについてです。

フェイスブックとは?

フェイスブックとはインターネットを通して友人や知人との交流を深めるためのコミュニケーションをサポートしてくれるSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）と呼ばれるサービスの一種で、大きく3つの特徴が挙げられます。

特徴1…“実名”登録なので信憑性が高い

日本におけるSNSとして代表的なものにはミクシー（mixi）やグリー（GREE）といったものがありますが、これらはいわゆる“匿名”での利用が可能です。ところが、同じSNSでもフェイスブックは原則として“実名”での登録となることが大きな特徴です。これにより情報への信憑性が高まるというメリットが生まれます。

特徴2…「友達」機能で、高い口コミ効果

ユーザー同士が「友達」という機能で結びつき、「いいね!」ボタンや「シェア」ボタンによって情報が伝播する機能を備えているため、高い口コミ効果があります。

特徴3…商用利用可。アカウントなしでも閲覧可

ほとんどのSNSサービスでは商用利用が原則禁止となっていますが、フェイスブックでは公式に商用利用が認められています。また、ミクシー（mixi）やグリー（GREE）などでは、ユーザー登録をしないとサービスを受けられないのですが、企業が主に利用している「フェイスブックページ」では、ユーザーとしてのアカウントを持たない人にも見てもらえるという特徴があります。

●Facebook（フェイスブック）・アカウント登録・ログイン(日本語)のトップページ

URL　https://ja-jp.facebook.com/

次の戦略を立てる上で大きな役割を果たす

従来からあるホームページやブログなどは、どちらかと言うと企業側から一方的に情報を発信する性格が強いものでしたが、フェイスブックは企業が消費者とのコミュニケーションを通して情報を発信する性格が強くなっています。

そのため、双方向にコミュニケーションが取れるフェイスブックは、実名登録をはじめ年齢、性別、出身地、職業など幅広い個人情報の収集も可能なため、詳細なマーケティングデータが取得できるとともに企業が次の戦略を立てる上で大きな役割を果たしてくれそうに思います。

自社ホームページを点検する ⑤
「アクセス数」と「直帰率」

平塚 元明

自社のホームページが、いったいどのくらいの人に見られているのか、その状況を把握されていますか。大抵の場合、ホームページが閲覧されるたびに、サーバーに記録が自動的に残るようになっていて、その記録を分析することで、ホームページの閲覧状況がわかります。

基本になるのは「アクセス数」

「分析」という言葉を使うと、何やら難しそうに聞こえます。費用も結構かかりそうだし、うちには不要だという方も多いかもしれません。

しかし、ホームページを開設しただけで、その閲覧状況を分析しないのは、夜間にヘッドライトのついていない自動車を運転するようなもの。走るには走りますが、とんでもない事態が起こっているのにそれに気が付かない…ということも。

ごく基本的な数字をおさえるだけであれば、それほど費用はかかりません。無料の分析ツールも出てきています。制作会社と相談して、まずは無理のない範囲で始めてみることをお勧めします。

もっとも基本になる数字が「アクセス数」です。どのくらいの人がホームページを見に来てくれているのか、その人数を把握しましょう。主要ページごとに「アクセス数」を見ることで、更新に力をいれている割に、アクセスする人が少ないコーナーが発見できるはず。トップページからのリンクが目立っていないだけなのか、コーナーの企画自体に見直しが必要なのか…という具合に、次の打ち手がみえてきます。

「直帰率」を改善しよう

「アクセス数」を把握したら、次にチェックしておきたいのが、トップページの「直帰率」という数字です。

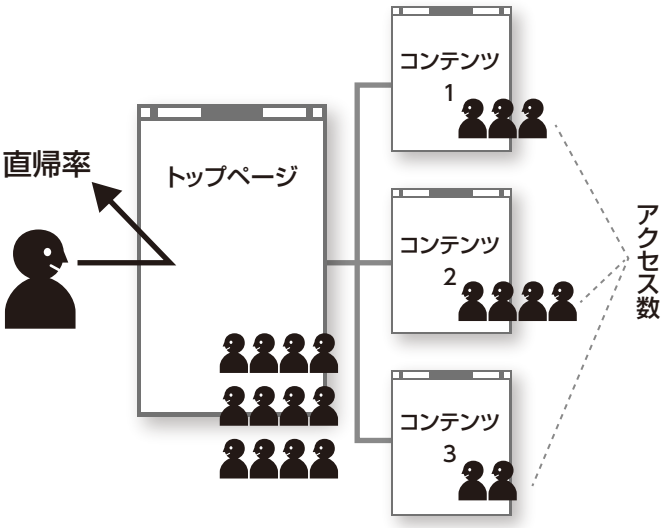
トップページに来たお客様が、そのまま他のページをひとつも見ずに、そのまま別のサイトに行ってしまう（あるいはブラウザを閉じてしまう）割合を表した数字です。

実際の不動産業の店舗で喩えてみるならば、店の前を通りがかりにふと足をとめたお客様が、店のたたずまいを外から眺めただけで、そのまま店に入らずに立ち去ってしまう状態です。「うーん、なんかパッとしない店だな」といった第一印象にかかわる数字だと言っていいでしょう。

ホームページの場合は、「ごちゃごちゃしていて使いにくそう」「どこをクリックすればいいのかわからない」といった感覚も大きく影響します。

「直帰率」を改善することは、ホームページメンテナンスの要。「直帰率」が高いまま、広告等でいくら人を呼び込んでも、穴のあいたバケツですね。一般的に、「直帰率」は3割程度が標準的水準と言われています。それを大きく超えるようであれば、ホームページのデザイン、ユーザビリティ（使いやすさ）、メニュー構成などに抜本的な見直しが必要だというサインです。

●「アクセス数」と「直帰率」



平成25年1月10日発行（毎月10日発行）通巻第423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

24年度「不動産の日」アンケート結果
「不動産が買い時だと思う理由」のトップは“消費税率が上がる前だから”

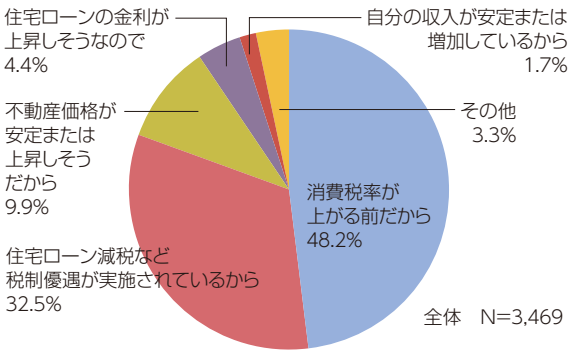
全宅連・全宅保証は、毎年9月23日を「不動産の日」と定め、この日から10月31日までの間、全宅連のホームページ上で全国の20歳以上の男女を対象にした住宅の居住志向と購買等に関する意識調査を実施しています。平成24年は、東日本大震災の影響下にあった前回の2倍にあたる1万4,328件の回答が寄せられました。

今回は、消費税率アップの法案が成立した後だったので、その影響が反映された結果が出ています。「不動産は買い時か」という質問で、「買い時だと思う」という回答は、前回とほぼ同じ4人に1人が「そう思う」と回答しましたが、その理由として、今回あらたに「消費税率が上がる前だから」との項目を加えたところ、従来のトップだった「住宅ローン減税など税制優遇が実施されているから」を上回り、理由の1位となりました（図表1）。

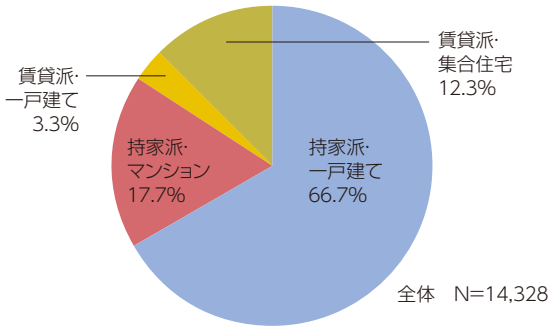
また、「現在のお住まいに関係なく、『持家派』『賃貸派』どちらですか」との質問では、「賃貸派」と回答した方が15.6%となり（図表2）、前回の13.8%よりも少しアップしました。「持家派」「賃貸派」の理由は、それぞれ図表3、図表4のとおりです。「賃貸派」の理由で、「税金が大変だから」という回答が今回は3位に加わっています（前回、前々回は4位以下）。

「物件情報の入手方法は何ですか（複数回答）」という質問については、①インターネット・携帯サイト（79.1%）、②不動産情報誌（51.2%）、③新聞折り込みチラシ（48.9%）、④新聞広告（14.0%）、となっています。

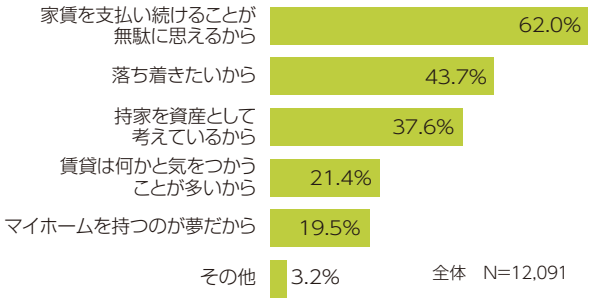
図表1●不動産が買い時だと思う理由（買い時だと思う人のみ）



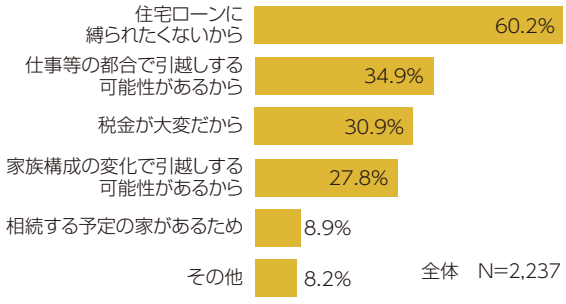
図表2●現在のお住まいに関係なく、「持家派」「賃貸派」どちらですか



図表3●「持家派」とお答えの理由は？（複数回答）



図表4●「賃貸派」とお答えの理由は？（複数回答）



●2012年「不動産の日」アンケート調査結果　http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/2012fudosannohi/index.html

2

高校で一人暮らしに役立つ知識の授業を実施

全宅連は、若年層などを対象に一人暮らしに役立つ知識を掲載した『はじめての一人暮らしガイドブック』を作成しています。同ガイドブックは高校や大学などの教育機関に寄贈するとともに、解説授業も実施しています。

今回、茨城県立総和高等学校からの要請を受け、12月10日に全宅連の沼尻和彦理事が講師として、解説授業を行いました。3年生を対象にした授業で、ガイドブックに記載されている部屋探しや、賃貸借契約、金銭管理、生活マナーなどの内容について解説しました。

総和高等学校で授業をする沼尻理事