

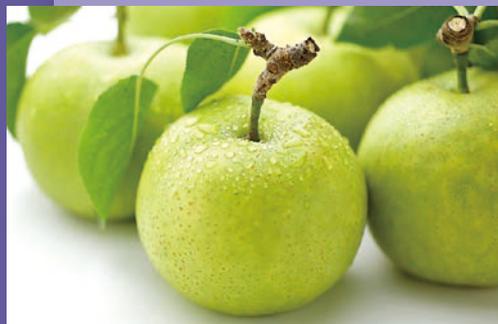
# RealPartner



地域の活力、日本の活力—地場産業！  
第8回 島根県・鳥取県



淡水と海水が入り交じる宍道湖は、しじめの漁獲量で日本一を競っている。湖の北岸には「宍道湖しじめ館」がある。



二十世紀梨は鳥取県を代表する果物。4月中旬になると、鳥取県内の野山は純白の梨の花で彩られる。

西条柿は中国地方特有の品種で、なかでも島根県の栽培面積は日本一(島根県HPより)。渋を抜いた後の果実は、濃厚な甘みで滑らかな食感。



因州和紙の歴史は古く、奈良時代の正倉院文書の中に因幡の国印の押されたものが発見された。正倉院に保存されている。

## Shimane



島根県江津市にある江津高野山風力発電所は、定格出力2,300kWの風車が9基。公共団体では国内最大級の施設。(写真提供:島根県企業局経営課)

## Tottori



鳥取県境港市は、カニ(松葉ガニ・紅ズワイガニ等)の水揚げ量日本一を誇る(鳥取県HPより)。写真は紅ズワイガニで、味が濃く、甘みがあり、「通好みの味」。

# 6

June  
2013

リアルパートナー 6月号

特別企画

## 東日本大震災 被災3県の宅建協会の活動記録

都道府県宅建協会 活動レポート 各地で社会奉仕活動を実施①

● 紙上研修 犯罪収益移転防止法の改正 反社会的勢力への対応について  
「不動産キャリアパーソン」受講受付中!

# 大規模災害時における災害弱者等への安全・安心な住まい確保方策の調査研究

## —東日本大震災における被災3県の宅建協会の活動記録

全宅連不動産総合研究所



平成23年3月11日に発生した東日本大震災に係る応急借上げ住宅(民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅)の入居戸数は、平成25年3月25日時点で5万9,353戸となっています(次ページ図参照)。各都道府県の宅建協会は前例のない中、できるだけ早く被災者が応急借上げ住宅に入居できるように、契約内容等について都道府県と協議等を精力的に行いました。

岩手、宮城、福島の前災3県の宅建協会は、各県と災害協定を締結していましたが、同協定は空き家物件情報を提供することを主とした協定であったため、現場では災害協定に基づく民間賃貸住宅の供与と災害救助法に基づく応急借上げ住宅の供与が混在し、各宅建協会は難渋しました。

本研究結果は、被災3県の宅建協会の活動実績を整理することが今後の大規模災害への備えとなるとの考えのもとで、被災3県の宅建協会に対してヒアリングを行い、その活動実態を記録し、併せて今後の課題を整理したものです(被災当日等の記録は、別途、研究報告書その他に記録しています)。

### 1 岩手県宅建協会の活動

#### 【第1段階】

災害協定(平成22年3月締結)に基づき空き家物件情報を提供。

平成23年 3月25日	岩手県・県土整備部に対して1,656件の空き家物件情報を提供し、631件の仲介を無償で行った。
----------------	---

#### 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/>



## Contents June 2013

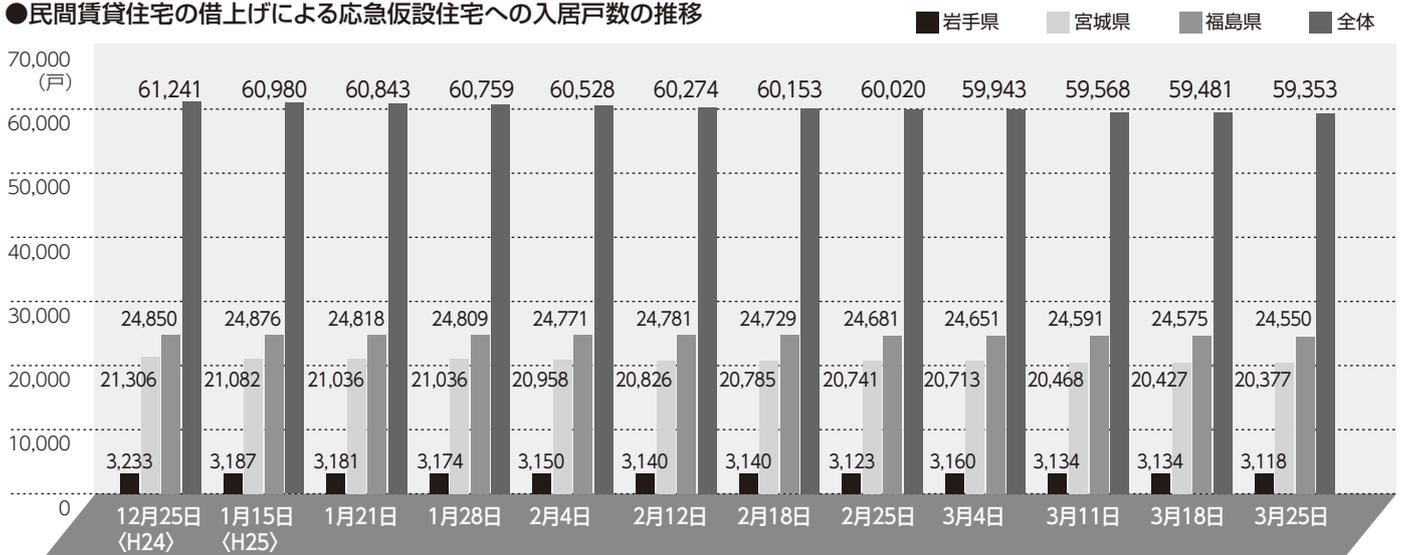
- 02 特別企画 東日本大震災 被災3県宅建協会の活動記録
- 06 連載 vol.2 消費税率引上げに伴う経過措置
- 07 連載 vol.3 不動産トラブル事例とその法的論点
- 08 連載 vol.3 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.32 不動産の経済学
- 10 連載 vol.3 都道府県宅建協会 活動レポート
- 11 Information  
理事会開催/春の叙勲・褒章/不動産コンサル関連
- 12 連載 vol.24 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 13 連載 vol.25 知っておきたい! 建築基礎知識
- 14 連載 vol.3 住まいのデータ解説
- 15 連載 vol.3 店舗考察
- 16 紙上研修 犯罪収益移転防止法の改正
- 20 不動産キャリアパーソン受付中!/全宅管理 入会のご案内  
/25年度宅建試験

### Realpartner 6月号

2013年6月10日発行 通巻第427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/壺岐昇一  
〒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。

●民間賃貸住宅の借上げによる応急仮設住宅への入居戸数の推移



※1 各県からの報告に基づき作成。

※2 全体には、岩手、宮城、福島以外の県において借上げしているもの(平成25年3月25日の場合は11,308件)を含む。

出典:復興庁ホームページ

【第2段階】

岩手県が民間賃貸住宅の借上げを開始。

平成23年 4月21日	岩手県(保健福祉部地域福祉課)より、「災害救助法23条1項の応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借上げる」との連絡があった。
4月22日	会員に対して、「平成23年東北地方太平洋沖地震及び津波(東日本大震災)に係る岩手県による民間賃貸住宅借上げについて」および「民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の設置に係る事務取扱(健康福祉部)」を郵便、メール便等あらゆる手段を用いて送った。
5月7日	一関支部の協力のもと、一関市主催の「被災者向け民間賃貸住宅空家情報提供会」を一関市役所で開催。
5月10日	奥州支部において、「民間賃貸住宅借上げ応急仮設住宅説明会」を開催。
5月17日	保健福祉部に対して、2,332件の空き家物件情報を地区別に整理して提供。
5月中旬 ~7月中旬	会員の協力のもと、賃貸借契約が行われた。被災者自ら見つけた物件についても、物件調査を行い、契約事務を行ったが、管理物件ではないため、家主の所在が分からず困難を極める。
7月20日	借上げ住宅受付を終了する(他県からの避難者は除く)。

【第3段階】

借上げ期間を1年延長するために岩手県が一括で契約手続き。

平成23年 7月19日	岩手県(復興局長)から岩手県宅建協会長あてに以下の通知があった。 ①応急借上げ住宅の供与期間を1年間延長するために契約事務等を進める。 ②より速やかに手続きを進められるよう、手続きを簡素化し、岩手県と貸主、入居者と直接手続きを行うこととした。
同時期	応急借上げ住宅の仲介に携わった会員に対して岩手県から以下の通知があった。 ○供与期間延長に係る賃貸借契約の手続きについては、約3,500件の契約を一斉に行うこととし、岩手県が貸主、入居者と直接行うので、ご理解賜りたい。

2 宮城県宅建協会の活動

【第1段階】

災害協定(平成19年2月締結)に基づき空き物件情報の提供。

平成23年 3月24日	3月14日以降、宮城県(建築宅地課)に対して毎日メールで空き物件情報の報告を行い、最終的には約5,000件の空き物件の情報を提供。しかし、宮城県と各自治体との連携がうまくいかず、物件情報が有効に活用されていなかった。
----------------	--

## 【第2段階】

応急借上げ住宅制度への協力(他の自治体のモデルケースとして仙台市をサポート)。

平成23年 3月21日	物件情報の活用のため、副会長等が災害救助法の窓口である宮城県(福祉総務課)に物件情報の提供の実行を要請。
3月24日頃	宮城県が災害救助法に基づく応急仮設住宅として、民間の賃貸住宅を利用するとの情報が入る。
3月30日	県建築宅地課と県福祉総務課の同席のもと、応急借上げ住宅を借上げる条件の最終協議を行う。
3月31日	社団法人全国賃貸住宅経営協会宮城県支部(当時の組織名称、以下、全住協宮城)、社団法人全日本不動産協会宮城県本部(以下、全日宮城)の3団体合同で被災者支援に当たることとなり、行政からの不動産3団体の窓口としての役割を担うため、宮城県宅建協会内に「民間賃貸住宅支援室」を設置。
4月1日	宮城県の担当部局が県建築宅地課から県福祉総務課に変更。 「宮城県、仙台市、宮城宅建、全住協宮城、全日宮城」の5者で今後のスケジュールについて協議し、不動産関係団体として3団体宛に、宮城県および仙台市より改めて応急仮設住宅への支援依頼がなされる。 県福祉総務課と仙台市保険年金課と民間賃貸住宅支援室が一体となり、「借上げ条件、契約書、契約スキームの詳細」等について協議を行う。
4月12日	仙台市内の規模の大きな避難所等で説明会を開催。避難所にいる被災者1,100世帯を対象に入居希望のアンケート調査を実施。
4月15日	仙台市からの要請で仙台市内のファミリー向け物件236件を借上げ、「仙台市第1次募集」を開始。
4月18日	民間賃貸住宅支援室でマッチング作業を開始。
4月30日	災害発生以降に被災者自ら契約した物件についても、契約を県名義に切り替え、借上げの対象とすることが、厚生労働省から通知される。

5月1日	仙台市から、さらに150物件の借上げ要請。
GW頃	当初はゴールデンウィークを目途に、一斉に入居を開始する予定であったが、契約書の作成が遅れたこともあり、合意された物件から順次入居を開始。
5月18日	宮城県不動産会館にて、自治体担当者および宅建業者を対象とした合同制度説明会を開催する。
6月末	第1回目の家賃振込が、わずか2物件しか入金されず。
7月1日	宮城県の組織改編
7月15日	家賃の早期支払いを求めた要望書を宮城県に提出。
7月21日	宮城県知事より「災害協定実施に係る関係経費の早急な支払について(回答)」の回答。
9月22日	県保健福祉部長を座長とする「民間賃貸借上げ住宅連絡協議会」を設立し、第1回協議会を開催した。 以降、毎月1回のペースで協議会を開催し、平成24年1月23日までに合計7回開催。
12月19日	県内すべての避難所が閉鎖される見込みとなったことから、12月28日をもって入居申込受付を終了する通知がなされる。 最終的には2万6,000件を超える申込みがある。

## 【第3段階】

再契約は宮城県が直接行うことになった。

平成23年 8月1日	宮城県より「家主並びに入居者に対して宮城県が直接連絡を行い、再契約付け文書を実施する予定」との連絡があった。
---------------	--

## 3 福島県宅建協会の活動

### 【第1段階】

災害協定(平成19年12月締結)に基づく対応

3月22日	会員に5,000件の物件情報の収集について第2回の依頼を行った。
-------	----------------------------------



【第2段階】

応急借上げ住宅制度への協力（初動段階で福島県宅建協会から福島県に民間賃貸住宅の活用を強く打診）。

平成23年 3月14日	福島県は、県借上げの民間賃貸住宅を検討していなかったが、会長が民間賃貸住宅の活用を強く打診し、翌15日に「基本協定書」の検討を行った（この背景には、事前に静岡県宅建協会の「応急民間賃貸住宅」の勉強をしていたことが挙げられる）。
4月7日	福島県から「応急仮設住宅に代えて供給する借上げ住宅の確保について（依頼）」があり、福島原発付近の市町村からの避難者に提供するために福島市、いわき市等8市内で約4,000戸の要請がなされた。
4月22日	自ら契約して民間賃貸住宅に入居している数千所帯の被災者と原発避難者について、福島県宅建協会は県の借上げ住宅と同様の取扱いをするよう福島県に要請していたが、その旨（特例措置）の通達があった。
5月14日	福島県から応急借上げ住宅の家賃限度額が緩和されたことに関する通知があった。
5月31日	福島県知事から、借上げ住宅として契約したものの入居者が確定していない物件については、6月末日までの家賃分を支払うことにより解約するとの申し入れがあり、9月まで協議した結果、10月末日をもって終了することとなった。
平成24年 1月20日 ～4月	応急借上げ住宅の契約は、平成24年3月31日を終期とする定期建物賃貸借であった。福島県から県借上げ住宅賃貸借契約書（再契約用）が送付され、契約期間は平成24年4月1日～平成26年3月31日、仲介料は0.525ヵ月分とされた。家賃等支払いについては、福島県の組織体制の変更等も原因して入金非常な遅れが生じ、また入金した際の債権者、口座誤り、入金額相違のトラブルが生じた。

4 今後の検討課題

—いつかまた災害が起きた場合、  
どのように対処すべきか？

【課題1】

地域防災計画や事業継続計画（BCP）等において、大規模災害時の住宅確保をしっかりと位置づける必要がある。

【課題2】

賃貸借契約の際の物件確認が行えるよう、災害時でも優先的にガソリンを得られる緊急通行車両の確保について、都道府県および警察と事前調整を行っておく必要がある。

【課題3】

災害救助法が適用された場合、住宅確保の担当が土木部局から福祉部局に変更されるケースが多いが、①すでに調整してきた事項の引き継ぎ等が必要になり、②福祉部局は一般的に賃貸借契約等に関する知識に乏しいため、支援内容を決定してから協定が発動するまでの時間が長期化する。このため、災害対応担当部署や庁内体制を予め把握しておくとともに、災害時には電話がつながりにくくなることからホットラインを確保しておく。

【課題4】

被災3県での賃貸借契約の契約者は、住宅所有者、都道府県知事、被災者等の3者であったため、契約手続きの事務に時間を要した。契約書不備への対応や割印等の作業も考慮した賃貸借契約書を工夫しておく等の必要がある。

【課題5】

大規模災害の場合、災害救助法の適用期間が延長されることが多いが、再契約後の賃貸物件の管理や退去時の対応では不動産業者の関与が必ず必要になる。このため、宅建業者を介して再契約をすることが望ましいことから、都道府県と事前に協議を行っておく必要がある（平成24年4月17日通達によって契約更新料も災害救助法による国庫負担の対象となる）。

【課題6】

災害救助法の適用期間が終了した場合、一斉の退去が想定され、①退去修繕負担金（東日本大震災では家賃2ヵ月分）を超える原状回復費用、②退去立ち合いのための人員確保、③入居者と連絡がつかない場合の対応など、退去時に予想されるトラブルへの対策について検討しておく必要がある。

【その他】

原発の警戒区域等の警備のため、各県警等から福島県へ派遣された警察官の入居物件として福島県警から1,167戸の提供を依頼され、対応を行った。



# 消費税率引上げに伴う 経過措置について

国税庁消費税室／「経過措置の取扱いQ&A」から



消費税が平成26年4月に8%、平成27年10月に10%と段階的に  
税率が上げられることは、周知のとおりです。

これに伴い、消費税率引上げに係る経過措置については国税庁から取扱いに係る法令解釈通達が発表されて  
いますが、今般、同庁から下記の経過措置の取扱いQ&Aが公表されました。内容については、請負など  
の新築住宅等に関連する「工事の請負等の税率に関する経過措置」や、住宅以外の建物賃貸借契約等に関  
連する場合のある「資産の貸付けの税率等に関する経過措置」に係る取扱い等について記載されています。

同Q&Aから、特に重要と思えるものをいくつかピックアップします（なお、詳細な問合せにつきましては、各  
国税局もしくは所管の税務署等に直接お問合せください）。

- 平成26年4月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A  
（平成25年4月・国税庁消費税室）

URL <http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/shohi/kaisei/pdf/2191.pdf>

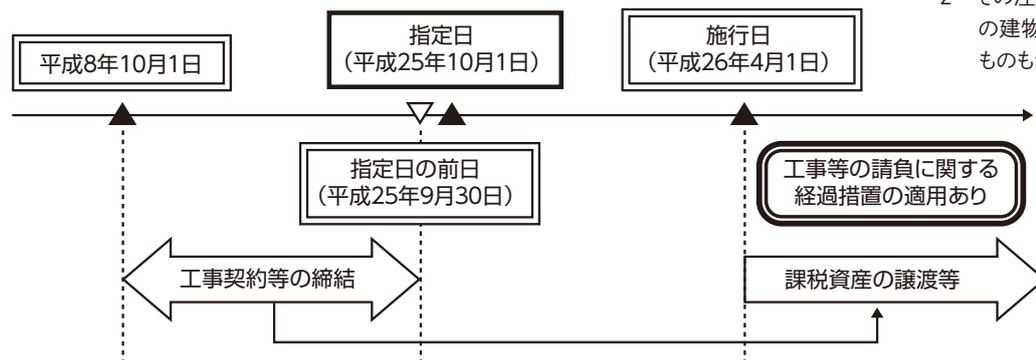
## 工事の請負等の税率等に関する 経過措置の概要（Q&Aの間17）

**Q** 工事の請負等の税率等に関する経過措置の概要を  
教えてください。

**A** 事業者が、平成8年10月1日から指定日の前日（平成  
25年9月30日）までの間に締結した工事の請負に係る契  
約、製造の請負に係る契約、およびこれらに類する一定  
の契約に基づき、施行日以後に当該契約に係る課税資産  
の譲渡等を行う場合には、当該課税資産の譲渡等（指定日  
以後に当該契約に係る対価の額が増額された場合には、  
当該増額される前の対価の額に相当する部分に限ります）  
については、旧税率が適用されます（改正法附則5③）（図  
参照）。

なお、事業者が、この経過措置の適用を受けた課税資  
産の譲渡等を行った場合には、その相手方に対して当該  
課税資産の譲渡等がこの経過措置の適用を受けたもの  
であることを書面で通知することとされています（改正法附  
則5⑧）。

### ●工事の請負等の税率等に関する経過措置



## 「建物の譲渡を受ける者の注文」の範囲 （Q&Aの間28）

**Q** 改正令附則第4条第5項に規定する工事の請負に係  
る契約に類する契約については、「建物の譲渡に係る契  
約で、当該建物の内装若しくは外装又は設備の設置若し  
くは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に  
応じて建築される建物に係るものを含む。」とされてい  
ます。この「建物の譲渡を受ける者の注文」とは、具体的にはど  
のようなものをいうのですか。

**A** 「建物の譲渡を受ける者の注文」とは、例えば、次に掲  
げる区分に応じ、それぞれに掲げるものにつき付される注  
文をいいます。

- ①建物の内装…畳、ふすま、障子、戸、扉、壁面、床面、天井等
- ②建物の外装…玄関、外壁面、屋根等
- ③建物の設備…電気設備、給排水または衛生設備およびガ  
ス設備、昇降機設備、冷房、暖房、通風またはボイラー設備等
- ④建物の構造…基礎、柱、壁、はり、階段、窓、床、間仕切り等

（注）1 注文の内容、注文に係る規模の程度お  
よび対価の額の多寡は問いません。

2 その注文が壁の色またはドアの形状等  
の建物の構造に直接影響を与えない  
ものも含まれます。

次号に続く



# 所有者の意思を確認せずに 広告を行った事例

不動産適正取引推進機構：不動産トラブル事例データベースより

## ◆ 要旨

所有者の意思を確認することなく売買に係る  
広告を行ったとして、媒介業者が7日間の  
業務停止処分とされた。

## ◆ 法的視点からの分析



### i 行政処分の理由

本件では、①当事者の意思を確認することなく売買広告を行ったこと、② ①の際に必要な行政上の許可を得る前に広告を行ったこと、③買主側と媒介契約をした際に媒介契約書を交付しないこと、が行政処分の理由とされています。

### ii 明らかに法令や規定に違反している部分は？

このうち、宅建業法では、②については、宅地の造成工事の完了前においては、その工事に必要な法令に基づく許可等の処分政令で定めるものがあつたのちでなければ広告をしてはならない旨定めています（宅建業法33条。本件では、都市計画法29条1項の開発許可および農地法5条1項の転用目的での売買等に係る許可がこれに該当します）。

また同様に、③も同法34条の2で、媒介契約を締結したときは、遅滞なく一定の契約内容を記載した書面を作成し記名押印のうえ、依頼者に交付しなければならないと規定しています。

### iii 当事者の依頼のない広告は誠実義務違反に

一方で、①については、宅建業法上は具体的にそれを禁止した規定はありません。しかし、広告は媒介業務の一環であり、当事者の依頼があつて初めて行える業務であることは当然であつて、他の宅建業者からの情報があるからといって、本人の意向確認をしないで広告ができることにはなりません（当該行為を制限する法令上の根拠をあえて探せば、同法31条の誠実義務ということになりましょう）。

また、本件では、誤った広告に基づき複数の売却話がきて困惑していることが問題となったわけですが、例えば、売買理由として、売主側の会社整理に伴うものであるなどと記載したところ、それが事実と反していた場合などのように、取引情報の内容等にも事実と異なる点があれば、さらに、物件の所有者の信用を毀損するという形で別の法的問題にもつながりかねないところです。

物件情報の提供媒体や入手経路が多様化している現在において、当該情報の扱いには十分に慎重を期し、本人への意思確認をしっかりと行うよう注意しなければなりません。

### (1) 事実関係

Xは、相続手続が未了であり、その処分については態度を保留していた土地について、業者Yにより勝手な新聞折込広告が行われ、その結果、当該物件を売ってほしいとの話が複数あつたため、Yに抗議した。Yは、事実関係を十分に確認することなく広告を行ったことを認めたが、Xは、この土地の上に存する亡父の家屋に人が侵入している形跡がある、知らないうちに所有権が移転されることが心配だなどとして、行政庁にYの指導を申し立てた。

### (2) 事情聴取

行政庁で調査したところ、Yは開発許可や農地転用許可を得る前に本件広告を行ったこと、買主に対して媒介契約書を交付していないことが常態化していることも判明した。Yは事実関係を認め、他の業者からの情報を鵜呑みにして事実を確認せずに広告をしてしまった、Xからの連絡で初めて事実を知り、Xには謝罪をした上、今後は当該土地の取引には関わらない旨の念書を差し入れたなどと述べた。なお、Yの代表者が代表を務める別業者Zは、宅建業法33条（広告の開始時期の制限）、34条（取引態様の明示）、「不動産の表示に関する公正競争規約」違反により、4か月前に文書勧告を受けていた。

### (3) 処分

行政庁は、Yは他の宅建業者からの売り情報を鵜呑みにして、持主（所有権者は死亡しているため相続権者3名）に、それら物件を売る意思を確認することなく売買に係る広告を行った、その際、これらの物件について都市計画法29条1項、農地法5条1項による許可を得る前に広告を行った、買主との売買の媒介の契約を締結した際、媒介契約書を依頼者に交付していないとして、Yを7日間の業務停止処分とした。



これでわかる!不動産登記簿の読み方

司法書士 阪田 智之

# 表題部の読み方① 表示に関する登記の役割

前回、登記簿は、3つのパート(①表題部、②権利部の甲区、③権利部の乙区)で構成されているとお話しました。今回からは、①の「表題部」にスポットを当ててみたいと思います。

表題部は、「表示に関する登記」を記録し、不動産の物理的現況を公示する部分です。表題部の様式は、下の登記事項証明書(イメージ)のように、土地と建物で異なり(※1)、「土地」については、所在・地番・地目・地積等が、「建物」については、所在・家屋番号・種類・構造・床面積等が記載されます(※2)。所在・家屋番号などについての解説は割愛し、ここでは、「表示に関する登記の役割」についてお話しします。

## 不動産の発生・変更・消滅を公示

表示に関する登記とは、前述のとおり、不動産の物理的現況を公示するために、登記簿の表題部に記録される登記です。

不動産の物理的現況、つまり、土地や建物の現実の状況は、常に同じではなく、「変化」ともなうものです。「発生」「変更」「消滅」という視点から、不動産の状況変化の代表例を以下に掲げてみました。

### 【土地の場合】

- 発生/埋立て等により土地があらたにできた。
- 変更/宅地造成により山林が宅地になった。
- 消滅/土地が水没なくなりました。

### 【建物の場合】

- 発生/あらたに建物を建築した。
- 変更/建物に増改築が施された。
- 消滅/建物を取り壊した。

このように、表示に関する登記は、不動産の発生・変更・消滅、いわば、はじめて不動産ができた当時の状況、そして、その後の“変化”を登記簿上、正確に公示していくことにより、不動産の特定を可能にするものなのです(※3)。

たとえば、右の登記事項証明書(イメージ)の<その1>によると、(年月日は不詳ですが)国土調査による成果として、地目が「山林」から「雑種地」に、地積が「100㎡」から「99㎡」に変更している旨が読み取れます(※4)。

また、みなさんに馴染の深い話として、不動産実務上、一筆の土地を複数の土地にしたり、逆に、複数の土地を一筆の土地にしたりすることがあります(※5)。この場合も、「表示に関する登記」が大きな役割を果たしているのですが、これについては次回、解説します。

- ※1 建物でも、「戸建て」と「マンション」では、表題部の様式が異なります。マンションの登記簿については、別の回で解説いたします。
- ※2 「不動産番号」「原因及びその日付(登記の日付)」等、共通する記載事項もあります。
- ※3 必ずしも、不動産の物理的現況が登記簿に正確に反映されているわけではなく、時として、現況と登記簿との間に「不一致」が生じている点もあり、注意が必要です。
- ※4 変更前の文字(山林、100㎡)の下に下線が引いてありますが、当該変更にともない効力を失った部分については、完全に消してしまうのではなく、下線を引くことによって従前の内容がわかるようになっています。
- ※5 前者を「分筆」、後者を「合筆」といいます。また、建物についても、同じようなことがあります(分割・合併)。

### ●登記事項証明書の一例(表題部のイメージ)

<その1>		※※県※※市※※5丁目5555-5		全部事項証明書 (土地)	
表題部 (土地の表示)		調製	除白	不動産番号	0505000123456
地図番号	除白	筆界特定	除白		
所在		※※市※※5丁目		除白	
① 地番	② 地目	③ 地積 ㎡	原因及びその日付【登記の日付】		
5555番5	山林	100	5555番1から分筆 [昭和47年11月7日]		
	雑種地	99	②③年月日不詳地目変更 国土調査による成果 [昭和48年10月16日]		
除白	除白	除白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成12年10月19日		
<その2>		東京都※※区※※1丁目2-3		全部事項証明書 (建物)	
表題部 (主である建物の表示)		調製	除白	不動産番号	0108000654321
所在図番号	除白				
所在	※※区※※1丁目2番地3		除白		
家屋番号	2番3		除白		
① 種類	② 構造	③ 床面積 ㎡	原因及びその日付【登記の日付】		
居宅	木造スレート葺 2階建	1階 60 00 2階 60 00	平成18年12月15日新築 [平成18年12月26日]		
除白	除白	除白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成12年10月12日		
所有者		※※区※※1丁目○番○号 甲野太郎			

# 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) ⑫

人生において、人は色々な目的を達成しようとして行動しています。ですが、自分の意思さえしっかりしていればできることであっても、当初考えた通りの行動を続けることは難しいものです。身近なところで、「これから禁煙する」「3ヵ月以内に体重を5キロ減らす」「この専門書を1ヵ月で読破する」などといった目的は、本人のやる気さえあれば実現できる場合が多いはずですが、実際に取り組んで挫折した人は数知れません。

では、どうしたら途中であきらめることなく、目的に向かって行動し続けることができるのでしょうか。すぐに思いつくのは、「飴と鞭」です。組織や人を動かそうとするときに、よく使われる手法です。不動産の仲介契約を年間で何件達成したらボーナスをアップするとか、その逆に未達成だったら昇給が止まるとかする方法です。これを自分自身にも応用するのです。「3ヵ月以内に体重を5キロ減らす」という目的であれば、達成できたときの飴としては、2泊3日の旅行に行くなど、自分に対する何らかの褒美(インセンティブ)を用意することが考えられます。

## コミットメント(約束、責務)を有効にする方法

一方、達成できない場合の鞭としては、自分の嫌いな人やチーム(プロ野球、サッカーなど)に50万円を寄付することなどが考えられます。すなわち、目的の達成を「コミットメント」(約束、責務)することによって、減量に反する行為(甘いものを食べる、運動をしないなど)をしないように自制するのです。行動経済学では、この「コミットメント」を有効なものにするためにはどうしたらよいかについての研究が進められています。

「コミットメント」というからには、誰かに対して約束しなくてはなりません。単に自分の心の中で「減量に失敗したら50万円寄付する」と誓うだけでは、どうしても強制力に欠けてしまいます。結果的に5キロの減量に失敗しても、「ここ3ヵ月間は仕事を立て込んでいたので、運動不足になるのは仕方がなかった」などと自己弁護して済ませてしまうことになりかねません。そもそも人間は、何かに失敗したときに、他人からはその人の責任のようには見えな場合であっても、環境のせいになってしまう性質を持っています。仲介契約がうまくいかない

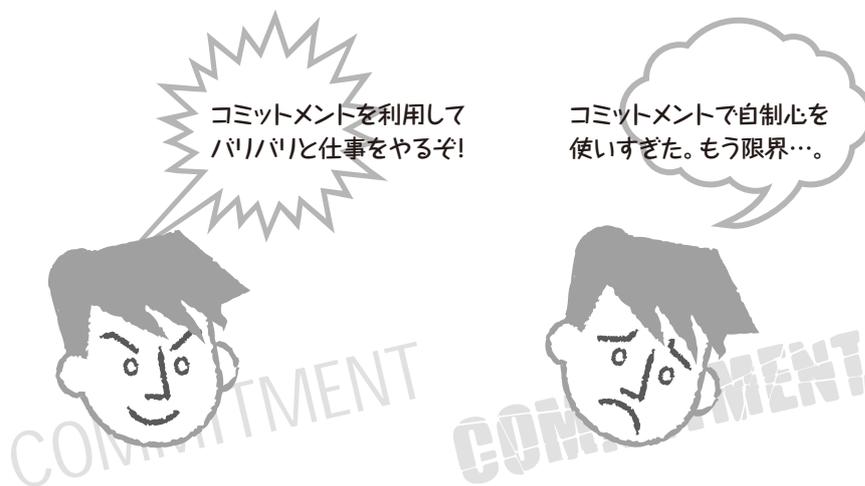
場合に、「自分の説得の仕方が悪かった」などと考えるよりも、「今回は経済環境が急変したからやむを得ない」「不運が重なった」と考えるような傾向です。これを心理学では、「根本原因の誤り」と呼んでいます。

従って、「コミットメント」を有効なものにできるかどうかは、誰に対してどういう形で約束するかによって違ってきます。減量であれば、友人と約束するよりも、医者と約束したり、周囲の人々に公言したりする方が有効でしょう。裏切ることができない人と約束したり、公知の事実にしったりするわけです。また、最初に強い決意を持っていても、途中で挫折することがないように、体重であれば、1ヵ月ごとの目標体重を設定する、毎日計量する、中途段階で減量の成果を達成感として味わう(例:スリムな服を着てみる)ことなども有効です。

米国イェール大学の教授であるイアン・エアーズ氏などが、自らのコミットメントを公開するためのサイト「stick」をつくったところ、登録利用者数は何と数万人にも上っているそうです\*。登録者の一部は、自らのコミットメントに掛け金を提示しており、約束が達成できなければ掛け金を慈善団体などに寄付する(サイトの手数料控除後に)ことになります。これは、コミットメントそのものをビジネスにしてしまった事例ですが、不動産ビジネスでも、コミットメントをうまく活用する余地は大いにありそうです。

とはいえ、「コミットメント」を実行するには、自制心が必要になります。人間の自制心には限界があることも指摘されていますので、本当に大切だと思うことに利用する必要があるようです。

\*イアン・エアーズ著「ヤル気の科学」(文藝春秋、2012年10月)





## 各地で社会奉仕活動を実施 その1

このページでは、各地の宅建協会の活動状況について、公益的な事業を中心に特集を組んでお伝えしています。今号と次号は、各都道府県宅建協会が実施した社会奉仕活動について報告します。

### 静岡県宅建協会

静岡県宅建協会は、寄託活動および募金活動を行っています。寄託活動では、平成24年5月の総会セレモニーで、後記の5団体に寄託を行いました。静岡新聞社「愛の都市訪問」に15万円寄託、静岡県骨髓バンクを推進する会に10万円寄託、(財)日本盲導犬協会に10万円寄託、日本ハンディキャップサッカー連盟に10万円寄託、中部東海身障者野球連盟・静岡支部に10万円寄託しました。また、募金活動は平成25年度から始めた活動で、本部や各支部の会館に募金箱を設置しています。



募金箱

### 徳島県宅建協会

徳島県宅建協会・青年部会は、不動産会館周辺道路の清掃活動を定期的実施しています。部会員は、お揃いのジャンパー・Tシャツを着用し、ゴミや空き缶等を拾って存在感をアピールしています。昨年度からは徳島県がコーディネートを務めるアドプト事業にも参加しています。今後も地域社会の一員として美化活動に積極的に取り組み、地域の環境保全に貢献していく方針です。



清掃活動を定期的に実施



清掃の様子



### 鹿児島県宅建協会

鹿児島県宅建協会は毎年、県との共催で不動産無料相談を県下4会場で実施しています。また、「子ども110番の店」やエコキャップ推進協会が実施する「ペットボトルキャップ回収活動」に参加しています。支部活動の一環としては、ゴミ・空き缶拾いやロードミラー清掃等の環境美化活動、薬物乱用防止普及運動や献血活動への協力等を行っています。



環境美化活動

### 京都府宅建協会

京都府宅建協会は平成24年11月3日に、イオンモール京都五条で一般消費者の方々を対象に、安心・安全な不動産取引の啓発活動を行いました。当日は、不動産無料相談コーナー、相談所の紹介DVD視聴コーナーを設け、不動産取引の参考資料の配布も併せて行いました。また、支部では、地域の清掃美化活動として、西京区内河川敷、JR亀岡駅周辺、長岡京市立中央公民館周辺で活動に取り組みました。



安心・安全な不動産取引の啓発活動

### 石川県宅建協会

石川県には日本で唯一、砂浜を車で走ることができる千里浜海岸(なぎさドライブウェイ)がありますが、これが波により年々侵食され、その姿を失いつつあります。そのため、石川県宅建協会は社会奉仕活動の一環として、県民遺産である千里浜海岸の姿を守り、未来へ繋ぐために取り組まれている「千里浜再生プロジェクト」に協力し、砂浜の清掃・美化活動(千里浜ウォーク)等にボランティアとして会員とともに参加しています。



## 三重県宅建協会

三重県宅建協会・名張支部は、昭和46年から「名張に桜の名所を」を合言葉に毎年、桜苗木の植樹を行い、下草刈りの手入れも行っています。先人の方々が植樹した桜が見事に開花し、18年前から「名張桜まつり」が開催され、今年も不動産フェアを開催して参加しました。また、毎年収益金の一部を、名張市社会福祉協議会の善意銀行に寄付しています。



桜苗木の植樹の様子

## 福岡県宅建協会

社会福祉施設では、車いすを運ぶ送迎車が不足しています。福岡県宅建協会は、福岡県の住環境向上のため、西日本新聞社と共同で、地域の社会福祉施設に5年間にわたり年間2台ずつの車いす送迎車を寄贈しています。これまでに計10台の車いす送迎車を寄贈しました。



## Information インフォメーション

### 1 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連と全宅保証は5月31日、東京都内のホテルで理事会を開催しました。全宅連の理事会では、民法（債権法）改正に係る中間試案に関するパブリックコメントへ対応することや、ハトマークグループが一体となって目標を掲げ諸問題に果敢に取り組んでいくための「ハトマークグループビジョン」についての報告が行われました。全宅保証の理事会では、平成24年度事業報告（案）、決算報告（案）が審議・承認されました。



挨拶する伊藤会長

### 2 平成25年春の叙勲・褒章受章

全宅連、全宅保証、都道府県宅建協会の推薦で、4月29日（昭和の日）に次の各氏が叙勲・黄綬褒章の受章の栄に浴されました（役職は受章時の推薦団体の役職とし、順不同）。叙勲の伝達式は5月14日、黄綬褒章の伝達式は同月16日に執り行われました。

#### ◆全宅連推薦

黄綬褒章：内山 俊一（現常務理事・栃木）

#### ◆全宅保証推薦

旭日双光章：豊田 恒了（現監事・北海道）

黄綬褒章：剣持 岩夫（現常務理事・神奈川）

#### ◆都道府県宅建協会推薦

旭日双光章：佐野 貞文（現秋田県宅建協会副会長）

旭日双光章：竹田 昌治（元静岡県宅建協会副会長）

旭日双光章：安野 公尚（元香川県宅建会副会長）

黄綬褒章：大工園 隆（現京都府宅建協会副会長）

黄綬褒章：加藤 龍雄（現福岡県宅建協会副会長）



受章式のもよう

### 3 平成25年度 不動産コンサルティング技能試験のお知らせ

（公財）不動産流通近代化センターは、平成25年度の不動産コンサルティング技能試験を下記のとおり実施します。

- 試験実施日……平成25年11月10日（日）
- 試験地……札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区を予定
- 受験申込受付期間……平成25年8月1日（木）～9月9日（月）／当日消印有効
- 受験料……3万円（消費税等含む）
- 問合せ先  
公益財団法人不動産流通近代化センター  
TEL.03-5843-2079  
URL <http://www.kindaika.jp/>

### 4 不動産コンサルティング 入門研修インターネット通信講座 のご案内

（公財）不動産流通近代化センターは、不動産コンサルティングの基礎的な勉強をしたい方のために、インターネット通信講座を実施します。内容は下記のとおりです。

- 受講申込受付期間……平成25年5月31日（金）～9月30日（月）
- 通信講座開講期間……平成25年6月14日（金）～10月30日（水）
- 受講料……2万5,000円（消費税・テキスト代含む）
- 問合せ先  
公益財団法人不動産流通近代化センター  
TEL.03-5843-2078  
URL <http://www.consul-e.net/>

# 「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

## — 建築基準法等の公法による道路内の建築規制の注意点

千葉 喬



通常、道路に限らず自己の権利のない土地を勝手に利用して建築物等を設けることができず、軒、庇、塀等が隣地を越境して設けられている場合には民事上のトラブルとなりますが、それが道路であれば公法である建築基準法等により建築規制が適用されると理解していますが、どのような点に注意して調査すればよいでしょうか。



### 1. 民事上と公法上の規制の区別

取引の実務では、建物の軒、庇、塀等が隣地に越境して設けられた場合には民事上のトラブルになることが少なくありませんが、それらが道路内に突出している場合は道路としての性格から民事上のトラブルでは解決できない事例、たとえば「2項道路」のように、道路の中心から2mの線までを道路とみなして、所有地であっても使用上の制限を加えるとする措置等に具現化されています。

それは道路という公共性の観点から建築基準法そのほかの公法により、次のような建築規制を講じていますので、調査については、それらの公法上の規制と民事上の規制とを区別して対応する必要があります。

### 2. 建築基準法による道路内の建築制限

建築基準法44条では、建築物または敷地を造成するために設ける擁壁は、原則として道路内に、または道路に突出して建築し、築造することはできません。この規制は、建築物や敷地を造成するために設ける擁壁に係るものであり、看板、広告塔、標識等の工作物は軒、庇、塀等の建築物と異なり、建築確認申請の対象(準用工作物)となっても、同条の道路内の建築制限に係るものではありません。

これらの工作物は後述する道路法による制限対象になります。また建築制限の対象となる道路と道路内の範囲にも注意

する点があります。

まず、道路は同法42条1項のほか、2項に規定する道路とみなされる「2項道路」にも建築制限が適用されますので、既存不適格建築物であっても建替え等により建築する場合であれば、同規定による建築制限を受けますので留意することです。

次に、建築制限を受ける道路の範囲は、道路部分(道路幅員)のみならず、法敷(のりじき)や道路敷も適用対象となりますので注意して調査することです。

ただし、一定の手続きにより道路内に建築できるものがあります。たとえば、地盤面下に設ける地下街、地階、基礎の一部などは建築確認申請により緩和されていますし、そのほか公共用歩廊(アーケード)、渡り廊下(上空歩廊)等は、特定行政庁の許可により建築できます。

### 3. その他の法令による建築関係の規制

#### (1) 道路法による制限

道路に一定の工作物、物件や施設(たとえば広告塔、上下水道管、看板、標識、歩廊等)を設け、継続して道路を使用する場合は、道路管理者の占用の許可を受けなければなりません。

#### (2) 道路交通法による制限

この制限は、道路の標識、信号機等の効用を妨げるような工作物や物件の設置禁止や、道路で工事、作業をする者、請負人、道路に広告塔を設けようとする者等で一般交通に著しく影響を及ぼす行為をする者は、所轄警察署長の許可を受けなければなりません。

#### (3) 都市計画法による制限

都市計画道路等のように都市計画決定された区域では一定の建築物(主要構造部が木造、鉄骨造りで地階を有せず、原則として階数が2以下で、容易に移転または除去が可能であるもの)は都道府県知事の許可があれば建築できますが、原則としてそれ以外の建築物は建築できないので十分注意して調査し、取引の相手に説明しなければなりません。



# 建築工事費の内訳

## — 部分別内訳と工種別内訳

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

### 1. 中古住宅流通で重要な建物価格の査定

中古住宅流通の活性化が大きな課題となっていますが、そのポイントの一つが既存住宅の価格の適切な評価です。既存建物の価格は一般に、その建物をもう一度新築することを想定した場合の建築費(再調達原価)から、時の経過による劣化や使用による損耗などの減価額(減価修正額)を引いて求めます。

### 2. 建築工事費見積り書の内訳方法

再調達原価を適切に求めるためには、建築物の新築費用にかかる情報分析力が重要となりますが、建築工事見積り書は、

図表1 ● 部分別内訳と工種別内訳の関係

《部分別内訳》		《工種別内訳》	
0	総合仮設	0	総合仮設
1	直接仮設	1	直接仮設
2	土工・地業	2	土工
2.1	土工	3	地業
2.2	地業	4	鉄筋
3	躯体	5	コンクリート
3.1	基礎躯体	6	型枠
3.2	上部躯体	7	鉄骨
4	外部仕上	8	既成コンクリート
4.1	屋根	9	防水
4.2	外壁	10	石
4.3	外部開口部	11	タイル
4.4	外部天井	12	木工
4.5	外部雑	13	屋根及びとい
5	内部仕上	14	金属
5.1	内部床	15	左官
5.2	内壁	16	建具
5.3	内部開口部	17	カーテンウォール
5.4	内部天井	18	塗装
5.5	内部雑	19	内外装
6	電気設備	20	ユニット及びその他
7	空調設備	21	電気
8	衛生設備	22	空調
9	昇降機設備	23	衛生
10	機械設備	24	昇降機
		25	機械

この点で最も重要な情報源といえます。見積り書は建築しようとする建物の工事費の総額を示すもので、総額の求め方には、①部位別に分けて集計する、②部分別に分けて集計する、③工種別に分けて集計する、④要素別に分けて集計する、方法があります。いずれも総額は同じに

なるわけですが、その内訳について、異なる発想で集計するわけです。ここでは、②部分別と③工種別について比較します。

図表1は、部分別内訳と工種別内訳の関係を示したものです。部分別は建築物の部分により集計したもので、使用されている部分に注目したものです。一方、工種別は使用されている材料に注目したものです。使用する材料と使用する位置に関係が深い場合は、両区分は近似することになります。

### 3. 見積り実例による比較

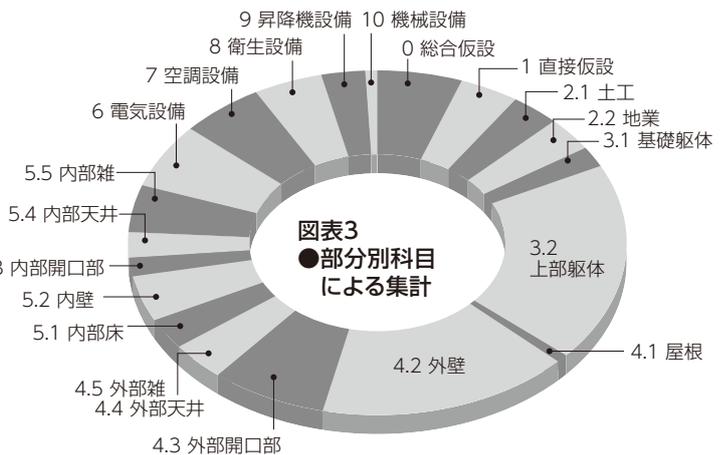
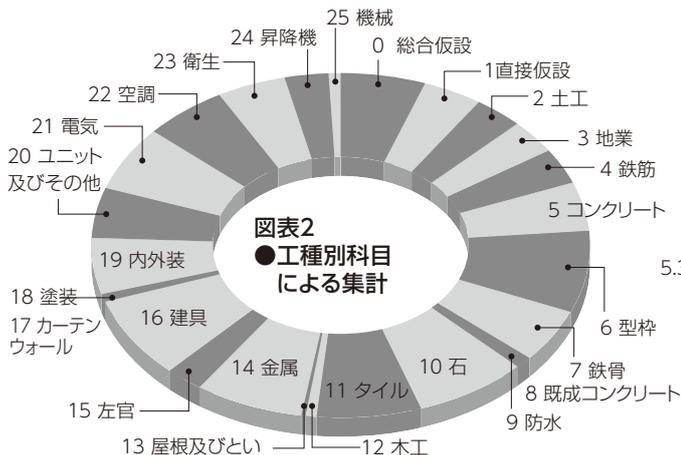
図表2、図表3は、実際の見積り実例(鉄筋コンクリート造の事務所ビル)について、部分別内訳と工種別内訳により集計したものをグラフ化したものです。

#### (1) 工種別科目による集計(図表2)

この方法は、建築請負業者が支払い先別に区分していたものを、そのまま見積り書の内訳書に用いたものです。石、タイル、左官などの工種科目で集計され、材料ごとの費用がわかりやすいことが特徴です。新築工事の見積り中および工事中については合理的であるため、最も多く採用されています。その一方で、それ以降の多面的利用には適していないということもできます。

#### (2) 部分別科目による集計(図表3)

見積り作業に追加される手順をなるべく少なくすることに配慮した上で、工種別科目による集計の弱点を補う方法として部分別の集計方法があります。この集計方法は、部分別の耐用年数が推定しやすくなる、部分別ごとのリフォーム費用の見積りが容易になるなど、建築後においても資料として利用することが可能となります。部分別科目の集計を部屋ごとに行っておけば、その部屋の床面積はもとより、壁面積、天井面積、家具の仕様と数量などについて、リフォーム工事にも利用できます。





# 新築住宅と中古住宅を 並行検討した人は43.1%

リクルート住まい研究所 主任研究員 矢部 智仁

最新の消費動向調査<注1>によると、一般世帯の消費者態度指数(季節調整値)は3ヵ月連続で前月を上回り、さらに各消費者意識指標の動向を前月差で見ると「雇用環境」や「耐久消費財の買い時判断」は前月比で上昇、「暮らし向き」や「収入の増え方」も前月比で横ばいであり、低位安定的なここ数年の推移の中では生活者の消費態度は上向きになっていることが分かります。

このように消費者の意識には明るい兆しを感じる中、住宅市場の動きを見るにあたり(もちろんさまざまな視点や考え方がありますが)、一例として「需要量×購買力×購買意欲」と表し、因子ごとに分けて考えることで動向を捉えてみたいと思います。

まず住宅需要、例えば生産年齢人口にあたる世帯数は中長期で見れば減少の方向ですが、短期的には劇的な変化はないといえそうです。また取得意欲の面では、例えば「2人以上の勤労者世帯の持ち家率」の推移は住宅取得に意欲的な態度の一つの結果と考えられますし、加えて前述のように力強いとはいえないまでも消費意欲も上向きにあります。そのような見方に対して、購買力の見方には少し注意が必要です。購買力は主に取得環境と収入の変化に影響されると考えられますが、取得環境の面ではローン金利が低位安定し、昨今の経済情勢から金融機関の融資態度が購入検討者に不利に働くという見通しも立ちにくいと言えそうな一方、ローン支払いの原資となる生活者の収入については、まだまだ楽観的な状況にあるとは言えません。

## 毎月の居住費は約1万円のアップに

本稿では収入の変化と購入行動の変化の関係について、リクルート住まいカンパニーが2013年3月に発表した「2012年首都圏新築マンション契約者動向調査」<注2>から、調査回答者が契約した物件の買い方について、2つの視点から取り上げ、これからの住宅購入検討者の行動について考えてみます。

1点目は、家賃と住宅ローンの関係についてです。調査結果では契約者の従前住居の平均居住費は月額8万6,602円であったのに対し、住宅ローンの月々の返済額は9万8,500円で、毎月の居住費は約1万円のアップにとどまっていることが分かります。加えて返済時のボーナス加算については、加算なしという回答率が71.8%と、ここ数年の回答結果と比べかなり高い率となっています。つまり、月々の居住費用をできるだけ変えず、かつボーナスは今まで通りに使える生活を考えている結果と考え

られます。

2点目は選択肢の変化についてです。買い方の工夫は物件種別の選択行動にも表れています。下のグラフは契約者が住宅購入を検討していた時期にどのような物件種別を検討していたかを聞いた結果です。10年前の2003年では新築住宅(マンション、戸建)だけを検討していた、あるいは新築マンションのみを検討していたという回答率はそれぞれ63.2%、48.4%でしたが、2008年調査結果を境に新築住宅のみの検討は60%を割り、2009年には新築マンションのみの検討したとの回答率は中古住宅も検討したとの回答率を下回りました。こうした動きの顕在化は、2007年から2008年秋にかけておこった世界金融危機に端を発する企業業績の悪化と、それに伴う給与の低下が顕著になった時期に重ねて考えることができます。つまり金利など取得環境は悪くはない中で、収入の変化が買い方に変化をもたらすという一面を読み解くことができそうということです。

住宅の選考には予算制約だけではなく価値観の変化などさまざまな要因が考えられますが、いわゆる右肩上がりの時代を超えた今、これからの住宅購入検討者が新築住宅と中古住宅を並行検討することは決して「変わったことではない」と考えてよい時代にはいったのではないのでしょうか。

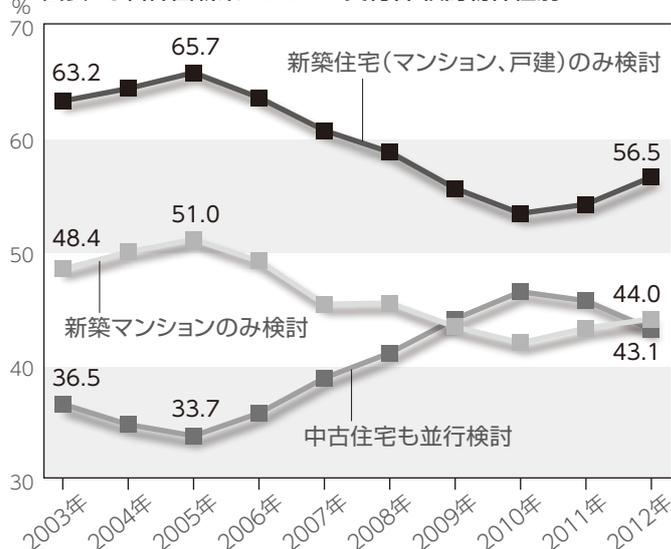
<注1>内閣府・平成25年3月実施調査結果:消費動向調査(全国、月次)

URL <http://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/shouhi/2013/1303shouhi.html>

<注2>「2012年首都圏新築マンション契約者動向調査」。2012年1月から12月の首都圏新築分譲マンション購入契約者を対象に郵送法で調査。集計数は4,384件。

URL <http://www.recruit-sumai.co.jp/press/2013/03/2012.html>

図表1●首都圏新築マンション契約者・検討物件種別



# 外装アイテムと第一印象の関係は？

屋外広告士 高橋 芳文

## 店舗考察

今号は、店舗の外観を構成する外装のアイテムと第一印象の関係について解説します。

### 自店の空間の四隅をおさえるイメージで

イラストを下に2つ用意しました。見比べてください。イラストA、Bどちらの店舗の第一印象に好感が持てますか？

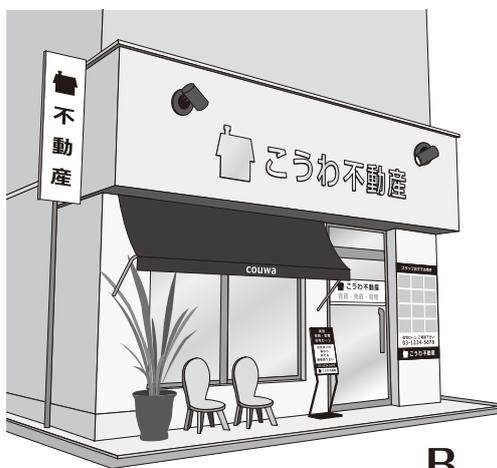
A…看板だけの店舗外装なので、店舗の情報が目立ち好感が持てる。

B…看板、植物、椅子、テントが店舗外装にあるので、店舗全体の雰囲気が良く好感が持てる。

#### ●外装アイテムの有無と第一印象



A



B

このアンケートを実施すると、ほとんどの方がイラストBの店舗外装のほうが、好感が持ると回答します。

なぜ、Bの店舗外装のほうが、多くの人に良い印象を与えるのでしょうか？ その理由は、イラストAでは活用していない店舗の空きスペースを、イラストBでは、植物、椅子、テントの活用でスペースを埋めているからです（※ちなみにですが、この空きスペースを不動産物件情報などの看板配置で活用すると看板だらけのお店になってしまい、店舗全体の好感度が下がります）。

実際、店舗の外観を構成するアイテムは、看板以外にも、イラストBにある植物、椅子、テントなどさまざまなものがあります。前号でも書きましたが、植物、椅子、テント等は、自社を売り込む

ためのツールではありませんから、人々に悪い印象を与えません。これらのアイテムを店舗の外観づくりのために積極的に配置しながら、看板と調和させ、第一印象の雰囲気を作ると好感度が上がります。

ポイントは、自店の建物、隣店等との境界を考慮しながら、自店の空間の四隅を意識し、四隅をおさえるイメージで店舗外装のアイテムを配置していくことです。

### 5アイテムの看板とそれ以外の外装アイテム

一般的な不動産業の店舗看板は、①店舗入口の上に掲げる欄間看板、②遠くから、お店を認知してもらうことができる袖看板、③お店の入口の壁に出ず営業案内看板、④窓ガラスドアシート、⑤不動産物件情報の置き看板、など5アイテムの看板が配置されています。

これら5アイテムの看板に対して、看板以外の外装アイテムを3つ配置する、という比率で店舗外装の空間を制御していくと第一印象が良くなります。外装アイテムの配置ポイントですが、看板以外の外装アイテムは、なるべくイラストBのように塊のブロックとして、配置するとより雰囲気が良くなります。

さらに、イラストBから、植物と椅子を除いて、テントだけを残した場合、植物と椅子を残して、テントだけを除いた場合、テントと植物を残して、椅子だけを除いた場合など、感性工学の手法で店舗外装の印象を評価する実験を行えば、当然のことですが、それぞれの場合でイメージ評価は変わりますし、それぞれの評価も異なります。

植物、椅子、テントなどの外装アイテムは、多過ぎるとゴチャゴチャしますし、少な過ぎると寂しくなるので、上述したバランスを考慮して、地域の人々から愛されるお店づくりを実践してください。

次号では「看板は情報を伝えるボード。お店の情報発信はどうすればいいのか？」について解説します。

# 犯罪収益移転防止法の改正 反社会的勢力への対応について

弁護士 松田 弘

売買に関する業務を進めるにあたり、顧客の確認等の義務について、  
今般、重要な法改正が行われました。  
暴力団等の反社会的勢力に宅建業者としてどう対応すべきか、  
これらの留意点について解説します。

## I 犯罪収益移転防止法の改正

### 1 改正の背景と趣旨

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」は、平成20年3月1日から全面施行されています。

同法は、顧客の本人確認義務等の対象となる「特定事業者」として43種の業種を指定していますが、その中には「宅地建物取引業者」と「不動産特定共同事業者」も含まれています。その特定事業者には4つの義務が課されていますが、その義務とは、①本人確認義務、②本人確認記録の作成義務、③取引記録等の作成義務、④疑わしい取引の届出義務で、施行以来すでに5年、この義務に基づく最前線における運用は定着しています。

しかし、本問題に関する国際的機関であるFATFは、日本の対応状況に関する審査結果を公表し、日本の法制度および金融機関等の実務において、顧客に関する情報の収集やマネー・ローンダリング等の不法行為について継続的に分析するための措置が不十分であるとの指摘をしました。これにより、わが国として顧客情報の管理措置についての対応が国際的に迫られることになり、これを受けて行われたのが今回の改正です。改正法は平成25年4月1日に全面施行されました。

### 2 改正の内容

#### (1) 特定事業者の追加

特定事業者に「電話転送サービス業者」が追加されました。

#### (2) 取引時の確認事項の追加(図表1)

これが、今回の改正で宅地建物取引業者にとって最も関係の深いもので、従来は、取引時において確認する事項は、顧客の本人特定事項のみでしたが、改正により、それに加えて、顧客が個人の場合は「取引を行う目的」と「職業」を確認し、顧客

が法人の場合は、従来の本人特定事項に加えて「取引を行う目的」と「事業の内容」そして「実質的支配者が存在する場合は、その本人特定事項」を確認しなければならないこととなりました。

図表1●取引時の確認事項

確認の相手方		確認すべき事項
顧客	個人	①本人特定事項(氏名、住居、生年月日) ②取引を行う目的 ③職業
	法人※	①本人特定事項(名称、本店または主たる事務所の所在地) ②取引を行う目的 ③事業の内容 ④実質的支配者の有無 【実質的支配者→株式会社等で25%を超える議決権を有する者等】 【有の場合は、その者の本人特定事項】
現に特定取引の任に当たっている者(代理人、法人の代表者、取引担当者等)		本人特定事項 (氏名、住居、生年月日)

※法人のうち、上場企業については、表中の①から④の確認は不要で、表の下欄の「現に特定取引の任に当たっている者」の本人特定事項の確認で足りる。

#### (3) ハイリスク取引時の確認

今回の改正では、マネー・ローンダリングに利用されるおそれが特に高い取引について3つの類型を定め、一般の場合に比べ、より厳格な方法による確認を求めるとされました。この3つの類型を、いわゆるハイリスク取引といいます。現時点では不動産取引におけるケースは必ずしも多くはないと思われるので、その説明は省略します。

### 3 改正に伴う具体的対応

#### (1) 「本人特定事項」の確認は、改正前と同じ

宅地建物取引業者は、同法によって、宅地・建物の売買契

約の締結または、その代理もしくは媒介を行うに際しては、その顧客の本人特定事項を確認しなければならないことは、改正前と同じです。

## (2)「取引を行う目的」の確認

改正法により追加された「取引を行う目的」は、顧客からの「申告」すなわち口頭による告知を受けることで足りる。なぜなら、その目的はあくまでも顧客の主観に属する事柄であり、客観的にそれを証明する書類等を要求することは、多くの場合、無理だからです。したがって、その申告内容がまったく荒唐無稽な場合は別として、常識的に考えられるものであれば、裏取りをする必要はありません。

なお、本改正に関して平成24年12月21日付け・国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知が出されていますが、そこには図表2のような参考類型が示されています。

実務としては、「取引時確認シート」のようなものを作成・用意し、これに類した欄を設けて、チェックあるいは○をつけてもらう方法が適切でしょう。

図表2●取引を行う目的の参考例

顧客の区分・ 態様	取引を行う目的の参考例				
個人売主	買い替 え用	転勤	資産 売却	相続対策	その他
個人買主	居住用	事業用	投資用	セカンド ハウス	その他
法人売主	買い替 え用	換金	資産 売却	その他	
法人買主	自社/ 店舗用	社宅用	転売用	その他	

(H24.12.21付け国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知 別添1 [表3]より)

## (3)「職業」の確認

改正法により追加された「職業」も、顧客からの「申告」を受ける方法で確認します。職業は、社員証明書や身分証明書等によって確認できることもありますが、無職の人に無職の証明を書類で求めることは困難なように、すべての職業を書類等で確認することができるわけではないからです。

なお、前記の国土交通省不動産課長通知では、図表3のような参考類型が示されています。このように、職種の確認で足り、具体的に「○○株式会社社員」とか「○○法人役員」といった固有名称まで確認する必要はありません。

実務としては、「取引の目的」と同様、「取引時確認シート」のようなものに、これに類した欄を設けて、チェックあるいは○をつけてもらうのが適切でしょう。

図表3●職業・事業内容の参考例

顧客区分	職業または事業内容の参考例
個人(職業)	会社役員/団体役員、会社員/団体職員、 公務員、自営業、無職、その他
法人(事業内容)	不動産業、建設業、製造業、サービス業、 運輸業、卸売/小売業、金融/保険業、その他

(H24.12.21付け国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知 別添1 [表4]より)

## (4)「事業内容」の確認

顧客が法人の場合は、「事業内容」の確認をする必要がありますが、その確認は「申告」を受けるだけでは足りません。顧客が国内の法人の場合は、定款、登記事項証明書のほか、法令の規定により、その法人が作成することとされている書類もしくは官公庁から発行または発給された書類で、その法人の事業内容の記載があるもののいずれかまたはその写しを確認する必要があります。

なお、前記の国土交通省不動産課長通知では、図表3のような参考類型が示されています。

## (5)「実質的支配者の有無」等の確認

顧客が法人である場合、「実質的支配者」の有無を確認する必要があります。

実質的支配者とは、法人の事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にある者をいい、同法施行規則により次の者とされています。

### ◆資本多数決の原則を採る法人

**法人例** 株式会社、投資法人、特定目的会社など

**対象者** 当該法人の議決権総数の25%以上の議決権を有する者

※50%以上の議決権を有する者がいる場合は、その50%以上の議決権保有者のみが確認対象となります。

### ◆上記以外の法人

**法人例** 一般社団・財団法人、学校法人、宗教法人、医療法人、社会福祉法人、特定非営利活動法人、持分会社(合名会社、合資会社、合同会社)など

**対象者** 当該法人を代表する権限を有する者

実質的支配者の有無と、その者が存在する場合のその者の本人特定事項は、いずれも代表者または取引担当者からの申告による確認で足りる。

## 4 取引時確認に協力しない顧客への対応

近時、個人情報についての意識の高まりから、顧客が取引時確認に協力しないケースが稀に見られますが、法律上、その確認が義務である以上、確認をしなかったり、あるいは、その旨を記入して済ましたりすることはできません。あくまでも、法律上の義務であることを説明して、制度趣旨を理解してもらう必要があります。説明の一例をあげておくと、次のとおりです。

### 【説明の一例】

**宅建業者** 「不動産の売買の場合には、法令により取引時の確認をすることとなっていますので、まずはご本人様を確認できる運転免許証とか健康保険証などの書類をお持ちでしょうか？」

**顧客** 「はい、免許証があります」

**宅建業者** 「ありがとうございます。次に、今回の取引の目的とお客様のご職業ですが、こちらの書類の該当するものにチェックをしていただけますでしょうか？」

**顧客** 「えっ、そんなのは個人情報じゃないの？」

**宅建業者** 「犯罪収益移転防止法という法律の改正により、宅建業者にも、これまでの本人確認に加えて、取引の目的と職業を確認することが義務付けられることになりました。第三者に開示するわけではありませんので、ぜひご協力をお願いいたします」

もし、顧客が説得に応じない場合は、宅建業者としてその取引をできないことを告げるべきです。法律上の義務を履行できない取引を行うことはできないからです。

## II 反社会的勢力への対応について

### 1 社会における反社会的勢力への取組み

ご承知のとおり、平成23年10月1日に東京都と沖縄県で「暴力団排除条例」が施行され、これにより全国47都道府県のすべてで同趣旨の条例が施行されることとなりました。

暴力団等の反社会的勢力の撲滅を図ることは、かねてからのわが国社会の大きな課題でした。その流れの一環である暴力団対策法等の関係法規の制定による警察の取締りの強化に対応して、暴力団等は取締りから免れるために、その組織実態を隠ぺいするとともに活動を巧妙化して、国民に不安を与え、企業の健全な経済活動の障害となっています。

このような状況を打開するため、平成19年6月に政府は「犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ」として「企業が反社会的勢力

による被害を防止するための指針」をとりまとめ、さらに平成22年12月には同指針に基づき、ワーキングチームによる「企業活動からの暴力団排除の取組について」がとりまとめられました。こうした動きと前述の各地方公共団体の条例制定と相まって、暴力団等の排除の気運はかつてないほどの高まりを見せています。

### 2 反社会的勢力の状況

反社会的勢力とは、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員のことをいいます。具体的には図表4のとおりです。

図表4●平成23年末の全国における反社会的勢力の状況

①暴力団	
暴力団構成員	3万2,700人
同 準構成員	3万7,600人
合計	7万0,300人
②総会屋	
単独総会屋	240人
グループ総会屋構成員	50人
合計	290人
③会社ゴロ等勢力	1,010人
④政治活動標ぼうゴロ勢力	6,100人
⑤社会運動標ぼうゴロ勢力	920人

出典：全国暴力追放運動推進センター  
「2012年版・企業対象暴力の現状と対策」

### 3 反社会的勢力に対する基本的対応

反社会的勢力が、不動産取引の当事者となる場合の対応は、次の4で説明しますが、それと係わりなく、あるいはそれに関連して、宅建業者に不当な要求をしてきたとき、またはその可能性のある申入れをしてきたときの基本的対応の要領を述べると、次のとおりです。

- ①1人で宅建業を営んでいる場合は別として、できるだけトップが対応しない。トップは決裁権を持つので、即答を求められ、しかるべき機関への相談をすることが手遅れとなる。また、できるだけ1人でなく、相手の数より多い人数で対応する。
- ②相手と面談する場所は、業者の事務所とし、相手の指定する場所は避け、ましてや暴力団等の組事務所に向くことは

絶対に避ける。

- ③面談の最初に、冷静に相手の氏名、住所、所属を確認し、端的に用件を確認する。その際、一貫して平静・沈着な態度をとる。
- ④相手の要求に応ずるような回答や約束はしない。また、応ずる可能性に含みをもたせる回答もしない。「検討します」「考えさせていただきます」などは禁句。
- ⑤できるだけ対応時間を短くする。最初に「業務の都合で〇時までお話をうかがいます」と告げ、時間が過ぎても平然と居座る場合は、警察に不退去罪で連絡をする旨を告げる。
- ⑥相手は宅建業務の顧客ではないので、湯茶の接待はしない。相手は歓迎されないことは自らわかっており、失礼とは思わない。コーヒーや茶を出すことは、かえって長時間の滞留を容認したと受け取られかねない。
- ⑦面談の内容は、後日、刑事・民事の事件となったときの証拠になるので、必ず記録化する。必要に応じて録音を録る。
- ⑧面談の結果が今後の不安を残すようなものであれば、迷わず警察に相談する。

#### 4 不動産業界の取組み—モデル条項

反社会的勢力を社会から排除するため、産業界では、各業界が担当省庁と警察庁が連携して、各種の取組みをしていますが、不動産業界においても、平成19年12月、各業界団体がこぞって参加する組織として連絡協議会を設立しました。そして、同協議会は、国土交通省および警察庁の協力支援を受け、平成23年5月末に不動産流通4団体〔(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(社)日本住宅建設産業協会。法人格・名称はいずれも当時〕が、暴力団等反社会的勢力の排除のためのモデル条項を作成し、平成23年6月以降、各団体においてその普及啓発活動を行っています\*。

モデル条項は、売買契約書、媒介契約書、賃貸住宅契約書について作成されています。その要点は、契約当事者として暴力団等でないことを確約し、もしそうであった場合は、ただちに解除できるというものです。この条項の採用は、もちろん任意ですが、これを採用することは次のようなメリットがあります。

##### ①暴力団等の物件取得、賃借の抑止

契約書に排除条項が入っていることにより、契約締結による損失を考慮し、契約を避けるという抑止効果があります。

##### ②担当者の大義名分

従来は、最前線の担当者が何となく暴力団等の関係とわかった場合でも、そのことを指摘して契約を断ることはなかな



か難しい面があり苦労したのですが、この条項の導入は、国の方針に基づき不動産業界全般がそうしていることで、ウチだけではないことの大義名分となります。

##### ③裁判の規範

このような条項が定められていない契約において、暴力団等を理由に契約の解除ができるか否かを争点とした裁判例は、少なからず存在しますが、解除を認めた裁判例も「暴力団等」だけを根拠に解除を認めるのではなく、それにまつわる多くの間接事実を積み上げた上で解除を認めるというものが多いたが実態でした。しかし、契約書に排除条項がある以上、それに該当したという事実だけで解除原因となるわけです。ごく一部の専門家の中には、それだけで解除を認める条項は無効などという人がいますが、無効の根拠として考えられるのは民法の「公序良俗」(第90条)または「信義則」(第1条第2項)しか考えられません。しかし、暴力団等を排除する条項が「公序良俗」や「信義則」に反するから無効だという判決が出されることは、現代の社会の要請からみて考えられません。

コンプライアンスを重視する業務姿勢が求められる時代を考慮して、モデル条項をぜひ導入していただきたいと思います。

最後に、今回の2つのテーマは、時代の大きな流れに沿うものであることを改めて認識していただければ幸いです。

\* 不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会 編集・発行「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック〔改訂版〕」(印刷・頒布 株式会社大成出版社)が発行されています。

#### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。

また、執筆者に確認のうえご回答申し上げますので、回答には時間を要しますことをご了承ください。なお、個別の取引等についてのご質問・相談にはお答えできません。

ご送付先●(公社)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

# 不動産キャリアパーソン受講申込み 好評受付中!

『不動産キャリアパーソン』は、実際の取引の現場で活かされる「実務」知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。4月の開講以来、すでに全国の都道府県宅建協会所属会員や従業者だけでなく、一般消費者や学生など、さまざまな方に受講いただいております。

この講座は、物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験を受験いただきますが、試験に合格した宅建業従事者は、全宅連へ資格登録申請をされますと、全宅連から、消費者への適切な情報提供に資する信頼の証しである『不動産キャリアパーソン』資格が付与されます。

経営者や取引主任者の有無を問わず、すべての宅建業従事者におすすめです! ぜひ受講いただき日頃の業務にお役立てください。

## 【受講料(税込)】

- ①都道府県宅建協会会員およびその従業者で従業者証明書が発行された者:8,400円
  - ②それ以外の者:1万2,600円
- ※受講料には、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。

## 【申込方法】

- ①全宅連ホームページからインターネット申込み
  - ②都道府県宅建協会から申込書で申込み
- ※①の場合、受講料はコンビニエンスストアまたはクレジット

トカード支払いのいずれかになります[いずれも別途事務手数料(315円+税込)がかかります]。

## 【学習カリキュラム】

- ①従業者としての大切な心構え
- ②物件調査・価格査定
- ③不動産広告
- ④資金計画
- ⑤契約の基本
- ⑥その他知識

## 【修了試験】

各都道府県の全宅連指定会場で、月1回以上実施されます。試験は会場にあるパソコンで行われ、4肢択一の全40問(60分間)、7割以上の正答で合格となります。

## 【資格付与】

合格者には合格証書が交付され、宅建業従事者は全宅連への資格登録によって「不動産キャリアパーソン資格登録証」とネックストラップが送られます。詳しい概要、受講のお申込みは、全宅連ホームページをご参照ください。(イメージ)



SEARCH  GO

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html>

## 全宅管理—入会のご案内—

全宅連が母体となって設立した一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、各種出版物の発行や電話法律相談、入居申込者信用照会システム、200種類以上のオリジナル書式の提供、業務支援PCソフトの販売など、管理業務のステップごとにさまざまなサポート事業を会員限定で実施・提供しています。ぜひ、ご入会をご検討ください。入会金は2万円、年会費は2万4,000円(月額2,000円×12ヵ月)です。

詳しくは、全宅管理ホームページをご参照ください。 URL <http://www.chinkan.jp/>

管理業務のノウハウが詰まった実務書の決定版!!『賃貸不動産管理業務マニュアル』[268頁・定価3,150円(税込)]。全宅管理会員限定で好評販売中



## 平成25年度 宅地建物取引主任者資格試験のご案内

平成25年度の宅地建物取引主任者資格試験の概要は次のとおりです。

【試験実施日】平成25年10月20日(日)

【受験申込受付期間】

- インターネット利用…平成25年7月1日(月)9時30分から7月16日(火)21時59分まで
- 郵送の場合…平成25年7月1日(月)から7月31日(水)まで

【受験手数料】7,000円

詳しくは下記ホームページをご参照ください。

●不動産適正取引推進機構

URL <http://www.retio.or.jp/exam/>

●試験協力機関一覧

URL <http://www.retio.or.jp/exam/summary01.html>

