

RealPartner



大阪府東大阪市を中心とした中小零細企業群は戦後の日本経済を支えてきた。高い技術力を有するモノづくり企業が多数集積している。

地域の活力、日本の活力—地場産業—
第10回 大阪府・奈良県



三輪素麺は、奈良県桜井市を中心とした三輪地方で生産されている。奈良県三輪素麺工業協同組合HPIによると、素麺発祥の地で、1,200年の歴史がある。



「お笑い」は大阪の活力の源、もっとも代表的な地場産業の1つといってもいいだろう。(写真は、なんばグランド花月)



金魚の産地として全国的に有名な奈良県大和郡山市。養殖は、1724年に始まったと伝えられている。毎年8月に「全国金魚すくい選手権大会」を開催している。(写真提供:大和郡山市役所 地域振興課) *本年度の大会は終了いたしました。

Osaka



堺泉北臨海工業地帯は、大阪湾沿岸部に造成され、大阪府堺市、高石市、泉大津市にまたがる。写真は築港浜寺西町より見た東燃ゼネラル石油堺工場。

Nara



高級ブランド材としての人気のある吉野杉。奈良県吉野地方の植林の歴史は古く、1500年頃から行われたという記録がある。

9

September
2013
リアルパートナー 9月号

全宅連が26年度税制改正・土地住宅政策で提言

消費税率引上げに対応した「すまい給付金」制度の概要

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③

- 紙上研修 押さえておきたい媒介契約のポイント
- 不動産キャリアパーソン 開始3ヵ月で受講者が3,000名に

1

全宅連が26年度税制改正・土地住宅政策で提言

全宅連はこのほど「平成26年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書」をまとめました。提言の実現に向けて、関係各方面に要望活動を実施します。

提言の内容は、次のとおりです。

Contents September 2013

- 02 TOPICS
全宅連が26年度税制改正・土地住宅政策で提言／「すまい給付金」制度の概要／25年度国土交通大臣表彰／定期借家推進協議会が総会を開催
- 06 連載 vol.5 不動産トラブル事例とその法的論点
- 07 連載 vol.58 知っていれば役立つ税務相談119番
- 08 連載 vol.5 これでわかる!不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.34 不動産の経済学
- 10 連載 vol.5 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 その3
- 11 Information
不動産キャリアパーソン 開始3ヵ月で受講者が3,000名に／「ハトマークサイト」と「SUUMO(スーモ)」が業務提携
- 12 連載 vol.26 基本を確実に!宅地建物取引講座
- 13 連載 vol.27 知っておきたい! 建築基礎知識
- 14 連載 vol.5 住まいのデータ解説
- 15 連載 vol.5 店舗考察
- 16 紙上研修 押さえておきたい媒介契約のポイント
- 20 不動産実務セミナーを開催します／住まいの購入・売却ガイド／はじめての一人暮らしガイドブック

Realpartner 9月号

2013年9月10日発行 通巻第429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。

<税制関係>

1 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

適用期限を迎える以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

(1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間(マンションについては5年間)2分の1に減額する特例措置の適用期限(平成26年3月31日)を延長すること。

(2) 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年(原則:2年)とする特例措置及び新築住宅に係る宅地建物取引業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日(原則:6ヵ月)とする特例措置の適用期限(平成26年3月31日)を延長すること。

(3) 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長

特定の居住用財産を買換え及び交換した場合の、譲渡益課税の繰延制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長すること。

(4) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長

居住用財産を買換え、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長すること。

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度

特定の居住用財産を売却し、譲渡損失が発生した場合の損益通算及び繰越控除制度の適用期限(平成25年12月31日)を延長すること。

(6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ①優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例…平成25年12月31日
- ②法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置…平成25年12月31日
- ③長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例措置(登録免許税、不動産取得税、固定資産税)…平成26年3月31日
- ④都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置…平成26年3月31日

2 景気対策としての土地譲渡所得課税に係る特別措置の創設等

土地の有効利用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、土地等の長期譲渡所得課税について以下の措置を講ずること。

- ①3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度(控除額500万円)を創設すること。
- ②みなし取得費(現行:譲渡収入金額の5%)を10%に引き上げること。

3 良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

住宅の長寿命化を図り良質な既存住宅ストックをさらに形成していく観点から、不動産を買取り一定のリフォームを施したうえで再度販売した場合における不動産取得税及び登録免許税の非課税措置制度を創設すること。

4 各種軽減措置に係る適用要件の緩和

以下各種特例制度を次のとおり改善すること。

- ①適用要件のひとつである耐震適合証明取得の判定にあたっては、購入後に耐震化工事を実施し、適合証明を取得する場合についても適用対象とすること。
- ②床面積の下限面積を40㎡(現行50㎡)以上とすること。

- ・住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- ・住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置
- ・直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- ・特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
- ・特定の居住用財産の買換え特例

<政策関係>

1 宅地建物取引主任者の名称変更

昨今の宅地建物取引については、相当の専門性を有することが求められ、宅地建物取引主任者に対する社会的評価が高まっていることから、宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」に名称変更すること。なお、名称変更するにあたっては資格者の設置要件等、基本的な枠組みについては現行制度を維持すること。

2 良質な既存住宅の流通活性化策の推進

環境保全に配慮する観点から、既存住宅を適切に維持管理し、良質ストックの活用・流通促進を図るための以下の施策を講ずること。

- ①住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム(特に担保査定時)を構築すること。
- ②インスペクション(検査制度)を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること。
- ③住宅の履歴制度(リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み)を充実させること。

3 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

- ①現行制度では、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域においては、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっているが、建築条件付の宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと。
- ②都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること。
- ③非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること。

4 不動産任意売却円滑化を図るための法整備

複数の担保権が存在する不動産については、後順位抵当権者の不同意等によってスムーズな任意売却を阻害する要因となっていることから、利害関係者の利益に配慮しつつ、すべての担保権の抹消が可能となるような不動産任意売却の円滑化に係る法律を整備し、早期売却による債務者の負担軽減を図ること。

5 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

- ①登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げること。

②インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること。

6 定期借家制度の改善

住宅ストックの有効活用を図るため、定期借家制度について以下の見直しを行うこと。

①居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家

から定期借家への切替えを認めること。

②契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること。

7 賃貸不動産管理業の確立

賃貸不動産管理業の適正化を図るため、管理業を取り巻く各種資格制度等の整備を図るとともに、賃貸不動産管理業を法的に確立させること。

2 消費税税率引上げに対応した「すまい給付金」制度の概要

消費税の税率の段階的な引上げが、平成26年4月から予定されています。「すまい給付金」は、消費税税率引上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために導入を予定している制度です。平成25年6月26日に行われた与党合意に基づく制度で、政府は今後、消費税引上げの判断も踏まえつつ、最終的な調整を行う予定です。

「すまい給付金」のポイントは次のとおりです。

- 新築住宅だけでなく、中古住宅も対象。
- 申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で。
- 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて。
- 現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意。

平成26年4月から平成29年12月まで実施の予定で、「すまい給付金」を受取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要になります。給付のしくみイメージは、図表1のとおりです。

対象となる住宅は、図表2のとおりです。給付額は、図表3のとおりです。消費税が課税されない取引の場合は、給付の対象にはなりません<注>。

「すまい給付金」のさらに詳しい内容については、「すまい給付金準備事務局」にお問合せください。

<注>不動産会社が仲介する中古住宅などで、売主が個人の場合、消費税は課税されません。なお、消費税が課税される場合でも、課税されるのは建物価格にだけで、土地価格には課税されません。

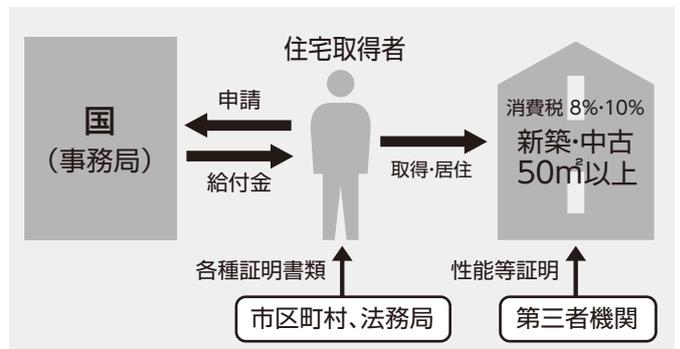
◆すまい給付金準備事務局

ナビダイヤル：0570-064-186(有料)(9~17時、土・日・祝含む)

*PHSや一部のIP電話からは 045-330-1904

URL <http://sumai-kyufu.jp>

図表1●すまい給付金の給付のしくみイメージ



図表2●すまい給付金の対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅※1	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●自らが居住する ●床面積が50㎡以上 ●工事中の検査により品質が確認された次の住宅 ①住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用 等	<ul style="list-style-type: none"> ●売主が宅地建物取引業者である ●自らが居住する ●床面積が50㎡以上 ●売買時等の検査により品質が確認された次の住宅 ①既存住宅売買瑕疵保険※3に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る) ③建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●フラット35Sの基準※2を満たす ●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ●収入額の目安が650万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下) 	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点) ●収入額の目安が650万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)

※1 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅

※2 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&可変性のいずれかに優れた住宅

※3 中古住宅の検査と保証がセットになった保険

図表3●すまい給付金の給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。

収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満切り捨て)が給付されます。

給付額 = 給付基礎額 × 持分割合 ← 建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

収入の確認方法/市区町村が発行する課税証明書※1に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1 個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

■消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

※2 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

■消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

注:現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。

夫婦(妻は収入なし)および中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

例	住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額	
	ご主人	50%	有	20万円	→ ご主人の給付額は、10万円(=20万円×50%) →
	奥様	30%	有	30万円	→ 奥様の給付額は、9万円(=30万円×30%) →
	父親	20%	無	30万円	→ 父親は、給付なし(居住していないため)

それぞれ申請

3 平成25年度国土交通大臣表彰 関係者25名、1団体が表彰

平成25年度の国土交通大臣表彰で、全宅連・全宅保証・宅建協会関係者25名および優良団体として(社)大阪府宅建協会が表彰の栄に浴されました。表彰式は、7月10日に国土交通省内で行われました。

全宅連・全宅保証・宅建協会推薦受賞者は次のとおりです(推薦団体をもとに順不同。敬称略)。

●全宅連推薦

沼尻 和彦(茨城)、山田 修平(東京)、坂本 久(神奈川)、千振 和雄(京都)、森 政喜(福岡)

●全宅保証推薦

水嶋 正夫(神奈川)、日高 順(大阪)、新井 成光(長崎)

●都道府県宅建協会推薦

鈴木 東(岩手)、戸松 清一(秋田)、青柳 初夫(山形)、松田 英一(宮城)、泉 宣寛(千葉)、荒岡 正則(東京)、宮下 重信(長野)、竹村 茂一(石川)、松尾 信明(兵庫)、尾形 季久雄(奈良)、渡邊 俊裕(鳥取)、狩谷 拓生(岡山)、横井 秀憲(香川)、柴山 利博(福岡)、岡野 敬司郎(佐賀)、大平 武雄(宮崎)、佐多 孝志(宮崎)

●優良団体

社団法人大阪府宅地建物取引業協会

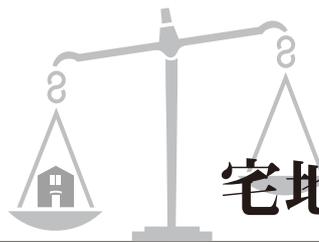
4 定期借家推進協議会が総会を開催

定期借家推進協議会は7月31日、東京・東海大学校友会館で、伊藤博全宅連会長ら各会員代表の出席のもと、第15回通常総会を開催し、平成24年度事業報告・決算報告、平成25年度事業計画案・予算案、規約の一部改正、役員改選案を審議、承認しました。また、「すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識」の発刊を記念して吉田修平弁護士の講演が行われました。

総会後の懇親会では、国会議員や学識経験者、国土交通省をはじめとする関係省庁・団体からの多数の来賓が出席しました。



たかよし
弁護士 佐藤 貴美



建築基準法違反のある 「違法貸しルーム」に係る 宅地建物取引業者の関与について



今回は、このほど通達された国土交通省からの依頼・要請について説明します。

「違法貸しルーム」とは？

最近、オフィスや倉庫などの用途に供していると称しながら、実際には多人数が住居として利用している建築物や、もともとはマンションの住戸や戸建住宅であったものを改修して多人数が住居として利用している建築物が見受けられます。

これらは、建築基準法の防火関係規定違反等の疑いがあることから、「脱法ハウス」とか、「違法貸しルーム」などと呼ばれ、社会問題となっています。

国土交通省は、これらの物件は、建築基準法上の「寄宿舎」に該当する可能性が高く、防火上、主要な間仕切り壁を準耐火構造とすること等が必要との見解を示しました。そして、建築物の安全確保を図る観点から、情報受付窓口を設置して違反の疑いのある物件に係る情報の収集を行い、関係部署等に提供する体制をとるとともに、特定行政庁に対し、物件に関する情報収集や、必要に応じて消防部局等と連携して立ち入り調査等を行い、建築基準法の違反内容の確認や違反物件に対する是正指導を実施するよう、住宅局建築指導課長名で要請しています(平成25年6月10日・国住指第657号)。

そして、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長あてにも、土地・建設産業局不動産課長名で「建築基準法違反のある『違法貸しルーム』に係る宅地建物取引業者の関与について」の通達がなされました(平成25年7月19日・国土動第29号)。

借主は退去を余儀なくされる場合がある

違法貸しルームは、仮に建築基準法に違反していれば、安全上の観点等から、特定行政庁から当該建築物の除却等を命じられ、借主は当該物件から退去を余儀なくされる場合があります。

宅建業法第47条では、宅地建物取引業者は、建物の形質や環境等に関する事項であって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為が禁止されていることから、違法貸しルームであることを説明せずに取引をすることは、同条違反のおそれが生じます。

さらに、安心安全な物件の提供を実現するという宅建業者の社会的責任の観点からは、窓その他の開口部の面積や防火上必要な間仕切り壁の構造等、建築基準法上の防火関係規定等に違反している物件につき賃貸借の媒介等を行うことは適当であるとはいえません。

そこで、通達では、これらのことをあわせて全宅連会員の宅地建物取引業者に、次の点を周知することを求めているところです。

- ①違法貸しルームの疑いがある物件については、その事実を告げること。
- ②仮に事実を告げた場合であっても、取引の相手方等に対し不測の損害を生じさせる懸念もあることに留意すること。
- ③違法貸しルームの疑いがある建築物に関する情報を入手した場合には、特定行政庁へ情報提供すること。

宅建業者におかれては、違法貸しルームの問題点や宅建業者としての関与の在り方につきあらためてご確認いただき、上記通達に則して適切に対応いただくことが大切です。

●国土交通省・建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る関係団体への情報提供等の依頼について

URL http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house05_hh_000417.html

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/>



既存住宅売買瑕疵保険加入による 税制上の優遇措置の適用

Q 中古住宅の取得にあたって税制上の優遇措置の適用が受けられる住宅の範囲が拡大されたようです。その内容について教えてください。

中古住宅取得にあたっての優遇措置

住宅を取得する場合、住宅ローン控除や住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度など、各種の優遇規定が設けられています。これまではその住宅について、(1)マンションなどの耐火建築物は築25年以内、木造など耐火建築物以外は築20年以内、(2)(1)の築年数を超過している場合には、新耐震基準に適合していることについて証明されたものである(耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の取得)、といった条件を満たす必要がありました。

平成25年度の税制改正では、上記(1)の築年数の条件にかかわらず、その住宅について既存住宅売買瑕疵保険に加入していれば一定の優遇措置の適用を受けることができるようになりました。

具体的には、①住宅ローン控除(平成25年4月1日以後に既存住宅を取得し、自己の居住の用に供する場合)、②特定居住用財産の買換え等の特例(同25年1月1日以後に譲渡資産を譲渡し、同25年4月1日以後に買換資産を取得する場合)、③住宅取得等資金に係る贈与税の非課税の特例(同25年4月1日以後に取得する場合。以下④および⑤についても同じ)、④住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る特例(登録免許税)、⑤既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例、について既存住宅売買瑕疵保険へ加入していれば適用が受けられることになっています。

この既存住宅売買瑕疵保険とは、宅地建物取引業者が販売した既存住宅に欠陥(瑕疵)が発見された場合に宅建業者が負担すべき修補費用などをまかなうための保険で、床の傾きや雨漏りなど構造部分と防水部分に欠陥が見つかった場合、引渡しから5年間保

証されることになっています。そして、実際に中古住宅に欠陥が発見された場合には、修補費用や調査費用、転居・仮住まい費用などに充てるための保険金が宅建業者に支払われるというしくみです。

引渡し後の保険加入は優遇措置の対象外

上記の税制上の優遇措置の適用を受けるためには、その家屋が既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類を確定申告書に添付するなどして税務署または自治体に提出する必要があります。具体的には、保険を引受ける住宅瑕疵担保責任保険法人(国土交通大臣が指定する住宅専門の保険会社)が発行する保険付保証明書がこれに該当し、保険契約者である宅建業者の申請に基づき、その宅建業者を通じて買主に交付されます。

また、適用を受けるにあたっては、その中古住宅が平成25年4月1日以降に引渡されたものであることや、保険の加入後2年内のものであるといった条件も付されています。さらに、宅建業者が保険に加入する際には、住宅の引渡し前に専門の建築士による検査に合格することが必須となっていることから、引渡し後に保険に加入した中古住宅は優遇措置の対象とならないことになっているので注意が必要です。

住宅ストックの増加により、近年は優良な中古住宅をいかにして流通させるかが国の重要な政策テーマにもなっており、さまざまな施策が展開されているところです。今回、中古住宅に対して税制上の優遇措置の適用が拡充されたことを機に、取引の拡大につなげたいところです。

●中古住宅を取得した場合の税制上の優遇措置のイメージ

<優遇措置が適用されるための要件>

下記のうちのいずれかを満たすこと。

- (1)マンションなどの耐火建築物は築25年以内、木造など耐火建築物以外は築20年以内。
- (2)(1)の築年数を超過している場合には、新耐震基準に適合していることについて証明されたものである(耐震基準適合証明書または建設住宅性能評価書の取得)。
- (3)既存住宅売買瑕疵保険に加入している。

<適用される優遇措置>

- ①住宅ローン控除
- ②特定居住用財産の買換え等の特例
- ③住宅取得等資金に係る贈与税の非課税の特例
- ④住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る特例(登録免許税)
- ⑤既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例

表題部の読み方③ 区分建物(マンション)〈上〉

マンションやオフィスビルのように、1つの建物の中に構造上区分され独立した部分(「専有部分」といいます)が複数ある建物を「区分建物」といい、各専有部分をそれぞれ所有権の目的(1つの不動産)として取引の対象とすることができます(※1)。

表題部の構成が多層的に

区分建物の登記簿を読むのが苦手…という人は案外多いのではないのでしょうか。苦手な人を生み出している要因ですが、大きくは2つあると思います。

1つめの要因は、形式的なこと、すなわち、「(一般の建物と比べて異なる)区分建物の表題部の構成」です。

下の登記事項証明書(イメージ)を見てください。(固有の見出しはついていませんが)「一棟の建物の表題部」と「区分建物の表題部」の2つの表題部で構成されています。そして、一棟の建物の表題部は、「専有部分の家屋番号」欄、「一棟の建物の表示」欄、「敷地権の目的である土地の表示」欄という3つのブロックで構成されています。一方、区分建物の表題部は、「専有部分の建物の表示」欄、「敷地権の表示」欄、「所有者」欄という3つのブロックで構成されています(※2)。

この多層的な表題部の構成に戸惑う人がいるわけですが、表題部の構成は形式的なことなので、慣れてしまえばそれまでです。ところが、何度登記簿を見てもやはり苦手…という人がいます。なぜでしょうか?

そこで、2つめの要因—それは、理論的なことです(理論的なことですから、登記簿をただ見ているだけでは解決せず、その理論を学んでいただかなければなりません…)。以下、区分建物の表題部を順に見ていきましょう。

一棟の建物の表題部について

まず、一棟の建物の表題部ですが、上段の「専有部分の家屋番号」と中段の「一棟の建物の表示」については、特に問題はないでしょう。

しかし、下段の「敷地権の目的である土地の表示」はどうでしょうか。「土地の情報が記録されている」という形式的な点はさておき、「なぜ建物の登記簿に土地の情報が記録されているのか?」疑問です。また、「敷地権」とい

う聞き慣れない言葉も出てきています。これらについては、理論的なこととなりますので、次回、解説します。

区分建物の表題部について

次に、区分建物の表題部です。上段の「専有部分の建物の表示」、下段の「所有者」については、特に問題はないでしょう(※2)。

残すは、中段の「敷地権の表示」という欄です。また「敷地権」という言葉が出てきました。どうやら、区分建物の登記簿を読むためには、「敷地権」は避けて通れないようですね。今回は「敷地権」を中心に解説します。

※1 区分建物には、「敷地権付きの区分建物」と「敷地権付きではない区分建物」がありますが、本稿では現在、一般的となっている「敷地権付きの区分建物」を取り上げています。

※2 附属建物が存在する場合、「附属建物の表示」欄が、別途設けられます。

●区分建物の登記事項証明書の一例(表題部のイメージ)

東京都※※※※町5丁目5-1-302		全部事項証明書 (建物)	
専有部分の家屋番号	5-1-101~5-1-104 5-1-301~5-1-304	5-1-201~5-1-204 5-1-401~5-1-404	
表題部(一棟の建物の表示)	調製	除白	所在図番号
所在	※※※※町5丁目 5番地1	除白	
建物の名称	※※マンション	除白	
①構造	②床面積㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	1階	135	21
	2階	138	03
	3階	138	03
	4階	138	03
表題部(敷地権の目的である土地の表示)			
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積㎡
1	※※※※町5丁目5番1	宅地	331 59
表題部(専有部分の建物の表示)		不動産番号	0108000123456
家屋番号	※※町5丁目 5番1の302	除白	
建物の名称	602	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	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	30	31
表題部(敷地権の表示)			
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付(登記の日付)
1	所有権	139979分の6031	平成24年7月2日敷地権 [平成24年7月10日]
所有者	※※市※※町一丁目1番1号 株式会社※※地所		

アベノミクスが不動産市場に与える影響②

現在のアベノミクスは、「期待」が重要な役割を果たしています。これから景気が良くなり、物価も上昇していくという「期待」が企業や個人の共通認識になれば、企業も個人も大量に供給されたお金を積極的に使おうとするので、実体経済も改善するはずで、そうした「期待」を醸成することが可能かどうかで、意見が分かれています。

資産価格は上昇期待が生まれやすい

しかし、ここまでの話は、あくまでも一般的な物価水準が上がるかどうかという議論です。一方で、不動産や株式などの「資産価格」に関しては、一般的な物価水準の場合とは異なり、上昇するだろうという「期待」が形成され、価格は上昇するということが、あまり異論はないようです。

日銀がお金を大量に供給すれば、仮にそのお金の多くが銀行などの金融機関に留まったり、企業の設備投資や個人の消費に回ったりしなくとも、その一部が投資資金として、株式や不動産などの資産に向かうことは容易に想像できます。日銀が金融緩和によって、これからも低金利を続けようとしているのですから、投資資金を債券などの固定金利(低金利)を受取る商品に投資するよりも、高い収益が期待できる株式や不動産に投資しようとするインセンティブが働くからです。また、不動産価格や株価が上昇すれば、投資資金がさらに市場に流入するので、価格がもっとも上昇します。すなわち、「資産価格」については、一般的な物価水準よりも「期待」を動かすことが容易だと考えられているのです。

ですから、アベノミクスの金融政策によって株価や不動産価格が上昇したからといって、それが即、アベノミクスが成功したことを意味するわけではありません。とはいえ、株式や不動産の価格が上昇すると、企業も個人も保有資産の価値が増加して豊かさを実感するようになるので、投資や消費を増やす傾向があります。このことを「資産効果」と呼んでいます。実際に80年代後半のバブル経済の頃には、「資産効果」が投資や消費を刺激した面がありました。そうであれば、アベノミクスによって株式や不動産の価格が上昇すれば、「資産効果」を通じて消費や投資が活発になり、景気回復や一般物価水準の上昇につながるという考え方も十分に成り立ちそうです。

ところが、株価の上昇については、米国では明らかな「資産

効果」が見られるものの、日本ではそれほど明らかではないとする研究もあります。日本では米国ほど個人が株式を保有していないので、そもそも資産効果を楽しむ人が少ないことも、その原因のひとつとされています。また、不動産についても、日本人は自宅を投資対象というよりも、永続的に住む居住空間であると考えられる傾向が強いため、不動産価格が上昇しても、それが直接的には消費を増やすことにはつながらない傾向があります。

ここまでの話をまとめましょう。アベノミクスの金融政策によって大量のお金が銀行に供給されて、将来の景気回復や物価上昇に対する「期待」を醸成することができれば、投資や消費が盛んになってデフレ脱却への道が切り開かれます。ここでは「期待」の醸成ができるかどうかのポイントになります。

一方、不動産や株式などの「資産価格」に関しては、上昇期待が生まれやすいことから、価格が上昇する可能性が高まります。実際、アベノミクス発動以来、不動産も株式も変動はあるものの、それ以前と比較すれば、価格は上昇しています。ですが、これがデフレ脱却に結びつくかどうかは、「資産効果」がどの程度、消費や投資を刺激するにかかっています。しかも、実体経済の回復を伴わない「資産価格」の上昇はバブルになり易いので、それが破裂したときの経済的なダメージには注意が必要です。

アベノミクスはある意味で世界でも類例のない「壮大な実験」であり、その効果を現段階では評価することは難しい面があります。いずれにしても、現在の不動産価格の上昇はアベノミクスの効果だけではなく、そもそも市況が不動産のマーケットサイクル上の回復過程にあったことが背景になっています。その意味では、アベノミクスの効果だけに頼るのではなく、不動産業に携わる方々が、市場拡大のために着実な努力を積み重ねていくことが大切です。





各地で社会奉仕活動を実施 その3

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。今号は、前々号、前号に引き続き、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。

青森県宅建協会

青森県宅建協会・八戸支部は、平成25年5月12日に「八戸うみねこマラソン全国大会」に参加しました。毎年、全国から多数のランナーがエントリーし、八戸水産公社が発着点となっています。

八戸支部では今年も20名がエントリーしました。午前9時に市民ランナーがスタートし、宅建協会のベストを着てのぼり旗を持って走っている写真がデーリー東北新聞の朝刊一面に掲載され、ハトマークをPRすることができました。また大会終了後には、参加者が自主的にマラソンコースおよび沿道の清掃活動を行い環境美化に努めました。



「八戸うみねこマラソン全国大会」に参加

群馬県宅建協会

群馬県宅建協会・太田支部は、「金山(かなやま)を美しくする会」が主催する金山清掃市民運動に毎年、参加しています。

毎年9月の第1日曜日に実施され、市内約100の企業・団体から総勢約3,000人が集まります。太田市のシンボルである金山の清掃活動を通じ、日頃お世話になっている地域社会に貢献しています。

金山清掃市民運動に参加



鳥取県宅建協会

鳥取県宅建協会・中部支部はPR事業の一環で平成25年6月15日に、未来ウォーク実行委員会主催の「SUN-IN未来ウォーク」5kmの部に参加しました。同支部の会員と事務局員だけでなく、今年も米子市等他支部の会員も参加しました。全員が宅建協会の法被を着てパークスクエアを出発し、同行参加の地域の人達と交流を行いました。

現在は石畳の散策ロードとなっていますが、昔はSLが疾駆していた倉吉線跡を歩いたり、旱天の慈雨を受けながら名跡、古城のコースを逍遥、満喫したり、日頃車で通り過ぎている住宅街をスローペースで歩いたりして、自身が取扱っている物件を紹介しながらの情報交換等も行われました。



「SUN-IN 未来ウォーク」に参加

兵庫県宅建協会

兵庫県宅建協会は、平成25年8月29日、社会奉仕活動の一環として、神戸市主催の道路美化デーのイベントに参加しました。

「道路美化運動ふれあい月間」の関連行事として行われたもので、神戸市三宮の花時計からJR元町駅まで、まだまだ残暑が厳しい中でしたが、会員17名が参加し、ごみ拾い・はりがみ撤去等の美化活動を行いました。

道路美化デーのイベントに参加





高知県宅建協会

高知県宅建協会は、高知市内の各地区役員・会員による地域社会への貢献として、社会奉仕活動を行っています。

毎月1回、第1金曜日に町内清掃を実施しています。作業用ベストは協会のPRを兼ね、ハトマークをバックプリントしたものを着用しています。天候状況や早朝実施のため、少数人員での作業となることもありますが、地域社会に貢献する社会奉仕活動を今後も継続できるよう努力しています。



毎月1回、町内清掃を実施



Information インフォメーション

1 不動産キャリアパーソン 開始3カ月で受講者が3,000名に

『不動産キャリアパーソン』の受講者数が、5月のスタート以来3カ月で3,000名を超え、全国各地から大きな反響をいただいています。

この『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる「実務」基礎知識の修得に重点を置いた講座です。実務で必要な基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習できますので、年齢や実務経験、宅地建物取引主任者資格の有無を問わず幅広い方々が受講されています。

また、修了試験もすでに各地の指定会場で毎月行われています。試験の受験者数も800名を超え、全国的に大きな盛り上がりを見せています。今後は全国各地の『不動産キャリアパーソン』が、ますます活躍されることでしょう。

まだ受講されていない方は、日頃の業務の再確認やキャリアアップのためなど、この機会に是非ご利用ください。

【受講料】

①宅建協会会員及びその従業者：8,400円(税込)

②会員以外の方：12,600円(税込)

※上記受講料には、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。

修了試験を受験された受講者の80%の方が『実務上参考になった』と回答されました。
(平成25年8月実施修了試験受験者の調査)



《受講者の声(抜粋)》

(年齢/性別/従事年数/宅建主任者取得の有無)

- ・社員教育に使える実務的な内容が多い。(43歳/男性/18年/有)
- ・思い違いをしていたことなどが分かったので実務という意味では宅建試験より実用的だと思いました。(31歳/女性/8年/有)
- ・契約書作成の際に参考になった。(47歳/女性/5年/無)
- ・充実した内容です。実務で活用できます。(55歳/男性/25年/有)
- ・実務上、注意しておくべき点が多く記してある。(65歳/男性/10年/有)
- ・ローンの組み方や広告等具体的な説明で参考になるものがありました。(55歳/男性/28年/有)

◆受講申込みは、所属の宅建協会または全宅連ホームページから [URL http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html](http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html)

2 「ハトマークサイト」と「SUUMO(スーモ)」が業務提携

全宅連統合サイト「ハトマークサイト」から(株)リクルート住まいカンパニーが運営する「SUUMO(スーモ)」へ、データ連携が行えるよう業務提携をしました。この提携により、SUUMO掲載会社であればハトマークサイトから物件の登録ができるようになります。

当面は以下の都道府県*で実施していく予定ですが、実施時期、申込方法等の詳細につきましては、後日ご案内します。

*北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、愛媛県、高知県



「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

用途地域等の建築制限調査のポイントと取引上の留意点②

千葉 喬



用途地域の建築制限調査に関して、建物敷地が2種類以上の地域にまたがっている場合、一棟の建物が異なる用途(業態)に使用されている場合、オフィスビルを共同住宅等に用途変更する場合などの注意点を教えてください。



1. 建物敷地が異なる用途地域にわたる場合

建物敷地が2種類以上の用途地域にまたがる場合や用途地域の内外にわたる場合は、通常の容積率や建ぺい率と異なる取扱いがされます。

たとえば、敷地面積700㎡が第2種住居地域400㎡と第1種中高層住居専用地域300㎡にまたがる場合、敷地面積の過半が属する地域である第2種住居地域の用途制限が適用されます。この際に注意すべきは、敷地内の建物の位置に関係なく、あくまでも敷地が対象となります。

それでは仮に3種類以上の地域にまたがり過半となる地域がない敷地の場合の取扱いですが、この点について建築基準法上明確な規定がありませんので、同法の趣旨により判断せざるを得ません。このような場合には、予定建築物の建築が可能な用途地域の面積の合計が全体の敷地面積の過半であるか否かにより判断することになりますが、行政所轄担当課でも確認する必要があります。

2. 複合用途の建築物の場合

一棟の建物に住宅または事務所等、一つの用途のみに利用されている場合に限らず、他の異なる用途にも利用されている場合には次のように取扱います。このような、いわゆる「複合用途建物」の用途制限は、それぞれの用途地域ごとに建築できるか否かで判断します。

たとえば、「げたばきマンション」のように1階部分が300㎡の物品販売店舗と2階以上が共同住宅の複合用途の建築物を建築する場合に、第1種低層住居専用地域と第2種低層住居

専用地域では、共同住宅は可能ですが、300㎡の店舗は禁止されています。

そのほかに工業専用地域では、共同住宅と店舗のいずれの用途も建築が禁止されていますので、建築可能な地域は第1種・第2種低層住居専用地域および工業専用地域以外の用途地域となります。仮に店舗を事務所にした場合は、さらに第1種中高層住居専用地域が禁止されていますので、建築が可能となる地域はさらに厳しくなりますので複合用途の建築物には、それぞれの用途地域ごとに十分注意して判断する必要があります。

3. 用途変更と用途地域制限

用途地域の用途制限は、建築(新築、増築、改築および移転をいう)することが規制の対象とされるだけでなく、建築後の用途変更も規制されています。すなわち、建物が適法に、ある用途に使用された後において、建築基準法に規定する建築確認申請の必要の有無にかかわらず用途地域による規制が準用されますので注意してください(同法87条2項)。

用途変更で建築確認申請が必要な場合は、一般建築物を特殊建築物(学校、劇場、病院、百貨店、遊技場、共同住宅等、主として防災面から見て特殊な用途の建築物をいう)で100㎡を超えるものに用途変更する場合は類似の用途間で変更する場合(たとえば旅館をホテル、百貨店をスーパー等)を除いて、建築確認申請をしなければなりません。

用途変更で近年注目されているものに、都市部における既存のオフィスビルの空室率の問題を解消するために、一般建築物のオフィスビルを特殊建築物の共同住宅に用途変更して使用するコンバージョンビジネスの登場があります。

ここで問題なのは、住宅の居室として扱わなければならない居室が法の基準を満たしているか否かということです。住宅の居室とするには床面積の「7分の1」以上の採光に有効な開口部が設けられる必要がありますが、一般建築物のオフィスビルには採光に関する規定がないため、フロアを壁により間仕切って居室を確保しても採光に有効となる部分が不足することに注意しなければなりません。

なお、この問題に関して近隣商業地域と商業地域に限って規制の緩和がされています(詳細は平成15年改正国交省告示第303号参照)。



修繕等の改良行為を建物の価格に反映する

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

中古住宅の流通促進に際しては、建物の価格を適切に評価することが必要となります。特に、更新・改修等の工事の実績があり、経過年数に比して高い資産価値を有している建物については、その実績を価格に適切に反映することが不可避となります。この点が中古住宅流通活性化のキーポイントの一つで、国土交通省も従来の評価方法を抜本的に見直す予定です(国土交通省「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」2013年6月)。

1. 建物の価格の一般的な考え方

わが国では、建物の価格は一般に新築時が最も高く、時間が経過するとともに価格を低下させ、社会が求める性能を失った時点で解体されるものと考えられています。図1の新築時の価格(P7:価格=100)と解体時の価格(T5:価格=0)を結ぶ線はいろいろのものが考えられますが、両者を直線で結んで考えることが一般的です(定額法:図1の価格線C1)。この考えは建築のために要する原価と経過年数の関係から建物価格を求める方法で、原価法(コストアプローチ)といわれるものです。

原価法で求める価格を積算価格と呼びます。積算価格は中古建物(住宅)の価格を求める場合に多く用いられます。積算価格を求める一般式は下の計算式のとおりでです。

2. 更新・改修工事費用の価格への反映

既存建物に更新・改修工事を行うと価値が高まると考えられます。T3時点において更新・改修工事を行うと価格はP2からP4に上昇し、価格線はC2に移行します。更新・改修工事を繰り返すことによって価格線はさらに

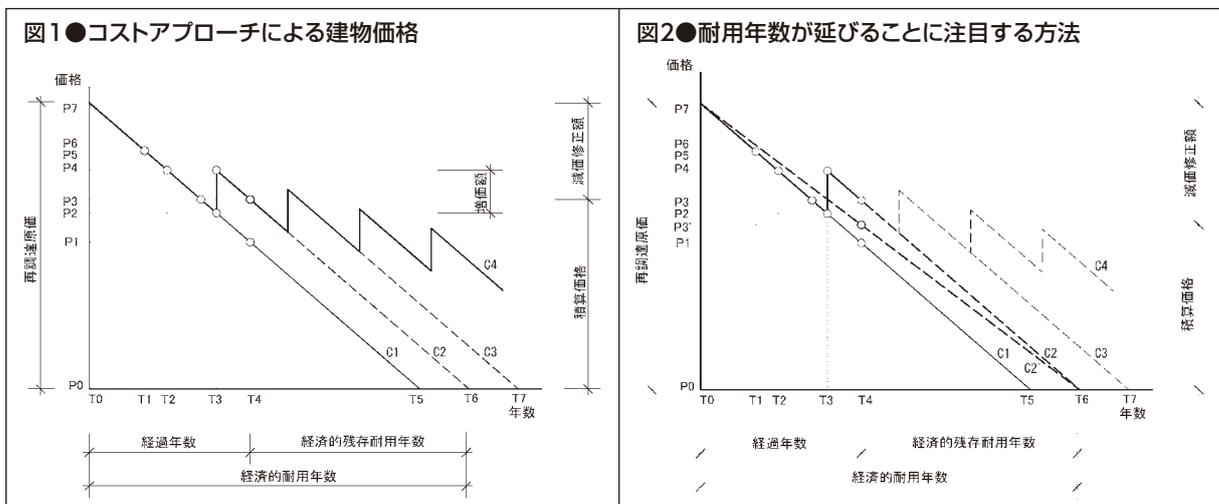
C3に移行し、耐用年数はT7まで延長します。

更新・改修工事等の修繕履歴を価格に反映することは中古建物の価格評価の重要なポイントですが、修繕履歴の内容を示す図書等が保存されていないことが多いこともあり、実際には修繕履歴を価格に反映することは限定的となりがちです。建物価格評価において修繕履歴を反映することは結構面倒です。実際には異なる時期に異なる部位でさまざまな修繕を行うことを考えれば、評価作業が膨大になることも、修繕履歴を価格に反映してこなかった理由の一つです。

3. 経済的耐用年数を利用する方法

更新・改修工事等の具体的な資料が入手できないなど、価格線C2を確定しにくい場合であっても、現地調査等により、評価対象建物の耐用年数を設定することは比較的簡単です。図2のように、T3時点の工事により、耐用年数がT5からT6まで延びたと判定した場合、T6とP7を結んだ価格線C2'が、価格線C2を代替するとして、これを利用します。この結果、価格線C2'のT4時点での価格はP3'と求められます。

耐用年数が延びることに注目する方法は比較的多く用いられますが、工事を終わった直後には、工事による価格上昇分(P2-P4)のうち、少しの部分(P1-P3')しか価格に反映されない一方、工事が終わってから時間が経つと、より多くの部分が価格に反映されるようになります。この方法は一般的な感覚と逆の計算結果をもたらす性質があることに留意する必要があります。



●計算式

積算価格(中古建物価格)=再調達原価(新築に要する原価)-減価修正額(時の経過による価値の減少額)
 <例>耐用年数60年の建物について、20年経過した時点の価格は?(新築時の価格を100とする)
 積算価格=100-(100×20/60)=67



消費者の生活実感と 住み替え意向の関係

リクルート住まい研究所 主任研究員 矢部 智仁

今回は(株)三菱総合研究所のパネルアンケート調査(注)を用い、消費者の住み替え予定に影響を与える要素として、生活の現在水準の評価といえる「①生活全般への満足度(以下、満足度)」や「②今の自分の生活の幸福度(以下、幸福度)」と、生活の変化感の評価といえる「③昨年と比較した生活の向上実感(以下、向上実感)」や「④今後の暮らし向きの向上見通し(以下、向上見通し)」のうち、どの要素がより予定の有無に関係があるのかを比較してみました。

まず、現在水準の評価と生活の変化感の評価の関係を確かめてみます。4つの指標の関係を、①満足度と③向上実感、①満足度と④向上見通し、②幸福度と③向上実感、②幸福度と④向上見通し、という組合せのいずれをみても強い関係性が確認できますが、少し詳細にみると今の暮らしの水準を満足、幸福と考えるためには生活が向上している、あるいは向上していくという変化の実感が必要である一方、変化の実感があるだけでは生活の満足度や幸福度が高いわけではないという結果が読み取れます。消費者が生活の変化の実感を、体感が積み重なり継続することが満足や幸福を感じるという順番を考えれば、こうした4指標の関係性はある意味当たり前の結果かもしれません。いずれにしても消費者のある時点での満足度や幸福度は、暮らしが(良い方向に)変わってきた、あるいは変わっ

ていきそうだという生活の変化感を持てるか、という要素に影響されそうだと考えることができそうです。

変化を感じる段階で住み替え動機が形成

以上のような関係性が読み取れる現在水準の評価と生活の変化感ですが、次にそれぞれと住み替えの予定との関係にはどのような関係があるかを見てみました。その結果、現時点の満足度や幸福度よりも生活が向上している、あるいは良くなる見通しという「変化感」を持っている層により住み替えの予定があるとの回答が多い傾向が見受けられました(図1~4参照)。このことから消費者が住み替えを考えるタイミングとして、実感として生活に満足した段階ではなく、変化を感じる段階で住み替えを促す動機が形成されている可能性を示している、と考えることができそうです。

住み替えを変える直接的な契機として、一般的には転勤や進学あるいは家族構成の変化など生活変化に対応するような行為が挙げられますが、そうした行為を契機とした住み替え意向がより押上げられそうになるかを察知する意味で、消費者の「生活の変化の実感の有無」を注視することは、参考になる見方と言えます。

(注) (株)三菱総合研究所・生活者市場予測システム(mif)

図1●現在の生活の生活全般の満足度と住み替え予定

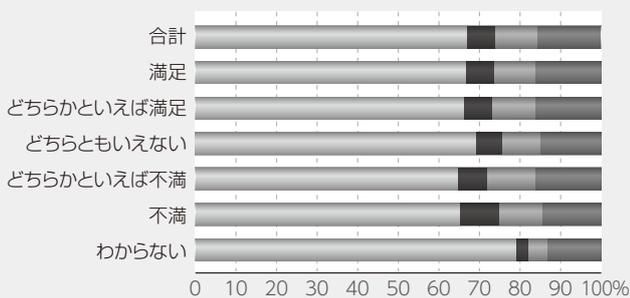


図2●現在の生活の幸福度と住み替え予定

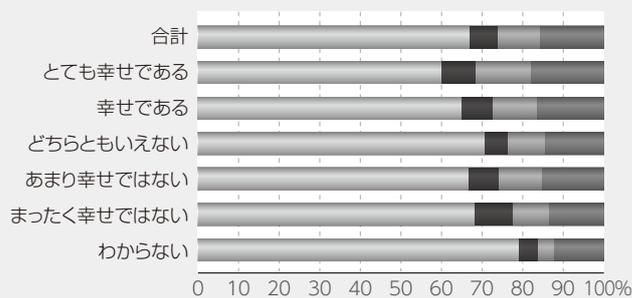


図3●昨年同時期と比べた生活の向上実感と住み替え予定

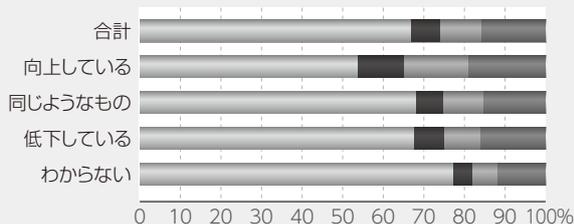
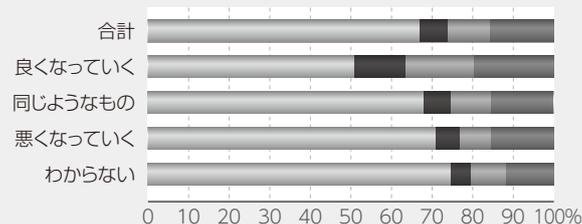


図4●この先の生活の見通しと住み替え予定



■ 予定はない ■ 1年以内 ■ 2~3年以内 ■ 3年より先



看板の種類と効果的に使い分ける方法

屋外広告士 高橋 芳文

今号は、看板の種類と活用法について解説します。看板には、屋上看板、ポール看板、袖看板、欄間看板、スタンド看板など、さまざまな種類があります。一般的な不動産の店舗で使われる代表的な看板と、それらの看板を効果的に使い分ける方法について、見ていきましょう。

袖看板は遠くからでも認識できるように

袖看板は、店舗に垂直に設置することで、道路を歩いている人、車に乗っている人の視界に自然と入ってきます。試しに店舗から30m～60m離れた位置まで歩いて行って、そこから店舗の方向を眺めてみてください。あなたの店舗が「不動産業」だということが分かるでしょうか。

袖看板活用のポイントは、人は自分にとって必要な情報を探しています。ですので、どういう商売、業種かが遠くからでも認識できるよう、情報を詰め込みすぎないで掲載することです。

欄間看板で他店との差別化を図る

欄間(らんま)看板は、店舗の欄間部分の入口上に平行に設置します。欄間部分とは、天井と鴨居との間のスペースのことです。屋号などを掲げることで店舗の顔となります。欄間看板活用のポイントは、看板の素材、色、形状、デザインを工夫することで、「店舗らしさ」が良い雰囲気としてお客様に伝わるようにすることです。

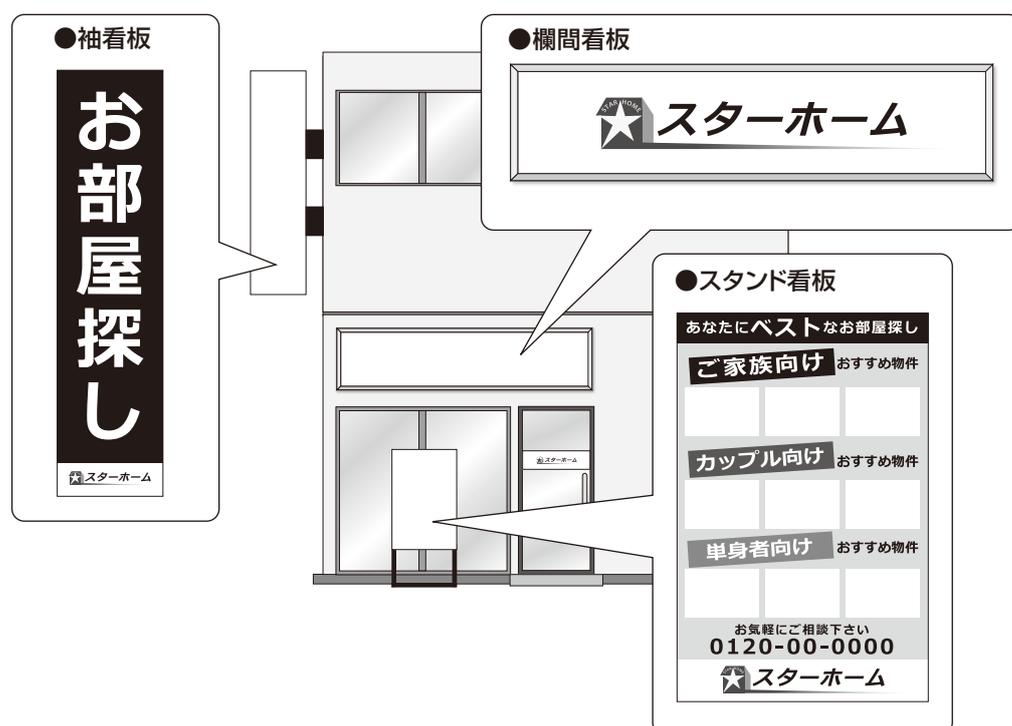
欄間看板には、内照式の電飾看板、外照式のパネル看板と、大きく分けると2種類のタイプの看板があります。筆者のおすすめは、パネル看板です。パネル看板は、木材を看板のベースにして、文字を立体的にするなど、素材や形状、デザインの自由度が高くなりますので、他店との差別化を図りたい場合は効果的です。

スタンド看板に入店しやすい情報を掲げる

スタンド看板は、店舗前の自店の敷地に設置します。用途により、店舗の入口に対して、垂直に設置することも平行に設置することもあります。スタンド看板活用のポイントは、お店の特長をしっかりと伝えることです。イラストのスタンド看板活用例では、物件の区分を「ご家族向け」「カップル向け」「単身向け」に分けて、ターゲットへの訴求を明確にして、店舗の情報発信を行っています。

また、お客様が初めて入店するときに安心できるように、雑誌や新聞などに掲載されたことがあるのなら、その記事を目立つように掲げておくともよいでしょう。また、たくさんの人が店舗を利用している具体的な証拠として、お客様の声(来店していただこうだったかなどのご意見・ご感想)を集め、スタンド看板にお客様の声を掲げておくのも効果的です。人間には「大勢のやることは正しい」と考え、同調して行動するという心理があります。この心理を利用して看板をつくると、お客様にとって格段に入店しやすい店舗になります。

次号からは、店舗のサービスや人の動きに視点を移し、店舗考察を解説していきます。

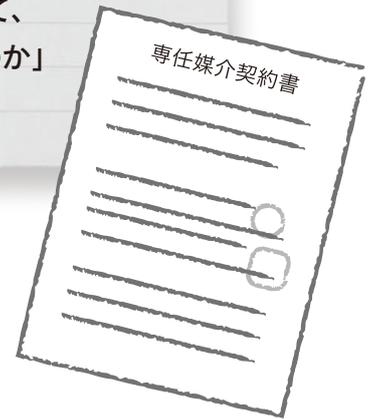


押さえておきたい 媒介契約のポイント

(公財)不動産流通近代化センター

不動産相談室相談員・講師 渡邊 秀男(渡邊不動産取引法実務研究所代表)

今回は、媒介契約に絞り込んだ業務上の「ポイント」について、「何が正しいのか」「どのようにすれば正しい業務ができるのか」という視点から、Q&A方式で学習することになります。



I 媒介契約とはどういう契約か

1 仲介にはなぜ代理と媒介があるのか?

Q 仲介には、代理と媒介の2つの業務形態があると聞いていますが、通常は「媒介」のことを仲介というのではありませんか。

A 一般的には、そのとおりです。しかし、宅建業務においては、それは正しい認識とはいえません。

Q それはなぜですか。

A 確かに、「代理」は本人を代理して取引(法律行為)を行うわけですから、本人そのものの行為と違って、「媒介」のように、両者の間に入って取引の仲立ち(あっせん=事実行為)をするというものではありません。ところが、宅建業の場合には、古来より専門業者であるあっせん業者(口入れ屋=差配人)が当事者に代わって取引をまとめていくというケースが多かったために、宅建業法においても、自ら当事者として取引を行う分譲業者(賃貸業者は必ずしも宅建業者ではありません)と、その代理・媒介をする「代理・媒介業者」すなわち「仲介業者」に分けて、それぞれの業者が守るべき業務についての行為規制などを定めているのです。

2 媒介契約は何を目的とする契約なのか?

Q 媒介契約(媒介契約約款)というのは、媒介業者が取引の成立に向けて尽力する契約だということで、媒介業者の努力義務だけが目立つ契約になっていますが、この契約の本当の目的は何なのか。

A この契約の本当の目的は、媒介業者が媒介報酬の請求を確実に行うことができるようにするためのものなのです。したがって、媒介業者はこの媒介契約を締結しなければ、媒介報酬を受領することができませんので、媒介業者としては、約定されている一つひとつの義務を着実に履行し、成約に向けて

尽力すべきなのです。

3 媒介契約は口頭でも成立するか?

Q 媒介契約の本当の目的が媒介業者の報酬請求を確実にするためのものであることはよくわかりましたが、媒介契約も契約ですから、本来は口頭でも媒介契約は成立するのでしょうか。媒介契約書とか媒介契約約款といった書面での締結は本来、必要ないのではありませんか。

A よくそのようなことを言う人がいますが、その考え方は間違っています。

Q それはどうしてですか。

A それは、不動産は他の財産と違って、極めて高額で貴重な財産ですから、確かな証拠もないのに当事者の言い分だけで契約の成立を認めたのでは、後日の権利関係については社会経済活動に多大な混乱を引き起こすことにもなりかねないからです。そのために、宅建業法は取引に関与した宅建業者に対し「書面交付義務」を課し(宅建業法第37条)、これに違反した場合に厳しい行政処分を課しているのです(業務停止処分=同法第65条第2項第2号)。

Q ということは、この宅建業法上の「書面交付」は、実務上「契約書の交付」を意味しますから、本件の媒介契約についても「書面交付義務」すなわち「契約書の作成義務」があるということなのですね。

A そのとおりです(宅建業法第34条の2第1項本文)。いずれにしても、媒介契約は口頭で成立させることはできず、この書面交付義務に違反した場合には、業務停止等の行政処分の対象になるということです(同法第65条第2項第2号)。

4 委任状だけの媒介契約もあるのか？

Q 以前に、業界の先輩から聞いたことがあるのですが、今でも「委任状」だけで媒介活動を行っている人もいますか。

A いると思います。私も、時々そういう方から相談を受けることがあります。

Q その「委任状」だけで媒介活動をするというのは、どういうことなのでしょう。媒介契約書というものは使っていないのでしょうか。

A 全く使っていないということはないと思いますが、つい昔からのやり方で、「委任状」だけを交付してもらって営業しているのだと思います。

Q しかし、この「委任状」により媒介活動を行うというのは、問題があるではありませんか。

A 大いにあると思います。ただ、その「委任状」に宅建業法第34条の2に定められているいわゆる必要事項がすべて盛り込まれていれば、話は別です。しかし、「委任状」というのは、本来は代理権限の授権証書として用いられているものですから、「代理」の場合であればともかく、「媒介」の場合には、やはり所定の国土交通省作成の標準媒介契約書を利用して営業活動を行うのが適切であり、最も正しいやり方だと思います。

II 媒介契約に違反すればどうなるか

1 媒介業者はいつ手数料がもらえるのか？

Q 媒介業者の報酬請求権は、媒介業者の媒介によって契約が成立した時に初めて発生すると聞いていますが、それは正しいのですか。

A 正しい考え方です。それは、媒介業者が媒介活動をしないうちに契約が成立した場合、報酬請求権は発生しないということです。その典型的な例が、依頼者による「自己発見取引」です。これは、媒介業者の媒介（仲立ち）によって契約が成立したわけではなく、依頼者が自ら取引の相手方を探索して契約を成立させたわけですから、媒介業者に報酬請求権は発生しないのです。

Q そうなりますと、媒介業者はそれまでの間に広告を出したり、現地案内をしてきたりした費用などが無駄になってしまいますが、それらの費用はどうなるのでしょうか。

A 原則として、依頼者に請求することはできません。

Q 「原則として」ということは、例外もあるということですね。

A そうです。例外は、媒介業者が依頼者との間で、あらかじめそのような場合の費用について、依頼者が媒介業者に支払

うという約定をしている場合です。したがって、そのような約定がない場合には、媒介業者が、その無駄になった費用を負担しなければなりません。これが、媒介業者の報酬請求権は「成功報酬」であるといわれる所以なのです。

Q しかし、専属専任媒介契約の場合には、依頼者の「自己発見取引」の場合には報酬相当額の違約金を請求できるようになっていますよね。

A そのとおりです。専属専任媒介契約約款の第10条に、「自己発見取引」の場合の違約金についての定めがあります。したがって、媒介業者が専属専任媒介契約を締結していれば、依頼者に対し違約金の請求ができます。

2 手数料の全額は払わないといわれたら？

Q ところで、よくある話として、いざ仲介手数料（報酬）を支払うという段になると、依頼者が「まけてくれ」とか、「過去にこういうことがあったので、全額は払わない」というゴタゴタが生じることがありますが、このような場合に、そういう過去の事実について考慮しなくてはならないのでしょうか。

A 過去の事実いかんによります。たとえば、そのような事実がなければ、このような事態にはならなかった（たとえば、売主であれば…値段が下がった、買主であれば…結果的に高い買物をさせられた）というようなものでなければ、基本的には約定報酬額に影響は与えませんが、たとえば連絡の不徹底とか、報告義務の遅れというような、いわば配慮不足や約定義務違反がある場合には、一種の媒介契約上の債務不履行として一定の考慮はする必要があるでしょう。

3 指定流通機構に登録しなかったら？

Q 専属専任媒介契約を締結する際によく問題になるのは、「自宅を売り出したことを他人に知られたくない。おたくの会社だけに頼むのだから、自分の希望を聞いてほしい」ということで、指定流通機構に登録をしないでほしいという依頼者の要望にどう応えるべきかという問題があります。どのように対応したらよいのでしょうか。

A 結論から言えば、「法律上の義務ですから、登録しないわけにはいかないのです」という説得をするしかないといえます（宅建業法第34条の2第5項）。

Q ところが、中には依頼者が宅建業法をよく勉強していて、「だって、指定流通機構に登録をしなくても、おたくの会社が行政処分を受けることはないのだから、いいではありませんか」と言ってくる依頼者もいるのです。このような場合、どのように対応したらよいのでしょうか。

A その行政処分のことは、宅建業法第65条第2項の業務停

止処分の規定の中に、指定流通機構への登録義務(同法第34条の2第5項)が入っていないことから、そのような発言になっていると思いますが、それはやや短絡的な発言で、宅建業法は、今回のような依頼者にも配慮して、ストレートには業務停止処分の対象にはしていませんが、そのような登録拒否を当然のように考えている宅建業者に対しては、他の条項によって、行政指導や勧告処分などがなされることになっています(同法第71条)、そのような依頼者に対し同調するような対応は正しい対応とはいえません。

4 あらかじめ更新の申出書を受領したら？

Q 専属専任媒介契約の締結時に、依頼者から「できるだけ高い値段で、じっくり時間をかけて売ってほしい」と言われたので、最初の媒介契約の期間を法定の3ヵ月とし、その際に次の3ヵ月分の更新の「申出書」を依頼者から受領した場合、法的に問題が生ずるのでしょうか。

A 直ちに法令違反という判断が出るかどうかはわかりませんが、次の更新の際の「申出書」を最初の媒介契約の締結時に受領するというのでは、何のために宅建業法が媒介契約の期間を「3ヵ月」にしたのかという、法の趣旨を潜脱するのではないかとわれてもやむを得ないと思われまます。したがって、依頼者が3ヵ月後の更新時に更新を拒絶した場合には、媒介契約の締結時に受領した更新の「申出書」は無効とされる可能性が高いと解されます。そのために、標準専属専任媒介契約約款の第13条第2項に、更新をするには、「有効期間の満了に際して依頼者(甲)から媒介業者(乙)に対し文書でその旨を申し出るものとします」と定めているのです。つまり、媒介契約の「自動更新」や更新の「事前合意」は禁止されていると解すべきです。

Q そうすると、同じような問題でよくあるのは、更新の1週間くらい前にあらかじめ更新の申出をし、契約を締結したが、更新時(期間満了時)に依頼者が更新を断ってきた場合には、更新はなかったことになりませんか。

A そのとおりです。しかし、期間の満了後に断ってきた場合にはすでに更新はなされていますので、費用の償還請求はできません(標準専属専任媒介契約約款第12条)。

Ⅲ 媒介による売買契約の成立とは

1 売渡承諾書と買付証明書で売買契約は成立するか？

Q 媒介業者が、売主から直接「売渡承諾書」の交付を受け、

これを買主に見せて、買主から売渡条件で買い受ける旨の「買付証明書」を直接受領した場合、これにより、当事者間に売買契約の予約ないし条件付の売買契約が成立したとみてよいでしょうか。

A 残念ながら、売買契約の予約も条件付の売買契約も成立したとみることはできません。なぜならば、当事者が直接会って合意をしたわけではないからです。

Q そうしますと、何らかのかたちで当事者が会っていれば、その可能性があるわけですね。

A そういことです。たとえば、買主が物件を見るために現地に行き、そこで売主に会い、媒介業者を交え、当事者が売買条件について話をしたというような事情でもあれば、話は別です。とはいっても、売買契約そのものが成立したというには、前述のとおり、契約書の作成がない限り、難しいでしょう。

Q それでは、当事者間で売渡承諾書と買付証明書を直接交換したという場合はどうでしょうか。

A それであれば可能性はありますが、それでも、その承諾書や証明書に書かれている内容いかんによっては、予約の成立程度が限界ではないでしょうか。

Q 予約というと、再度の本契約の合意がなければならないということになりますね。

A そのとおりです。通常の予約の場合は、あらかじめ本契約の合意が必要になります。そのために民法は、その予約について、本契約の成立がしやすいように一歩進め、売主・買主のいずれかが本契約を締結することのできる権限(予約完結権)を付与した場合の規定を置いているのです(一方の予約:民法第556条)。もちろん、当事者が特約をすれば、双方が予約完結権をもつ、いわゆる「双方の予約」もできます。

2 媒介の場合にクーリングオフの適用はあるか？

Q 宅建業者が売主になっている物件を媒介業者が媒介した場合、クーリングオフの適用はあるのでしょうか。

A 当然あります。もちろん、その媒介による契約の申込み、あるいは契約の締結が、売主業者の「事務所等」または当該媒介業者の「事務所等」で行われた場合は別です(宅建業法第37条の2第1項、同法施行規則第16条の5第1号ハ)。しかし、その媒介業者がさらに他の媒介業者に客付けを依頼し、その再委託を受けた媒介業者の「事務所等」で契約の申込み等を行った場合には、クーリングオフの対象になる可能性があります。

IV 媒介報酬に関する裁判例

1 契約が解除された場合の報酬請求権

Q たとえば、媒介業者の媒介によって売買契約が成立した後、手付解除など当事者の都合で売買契約が解除になった場合、すでに受領している媒介報酬の半金や残金決済時に受領する残りの半金がどうなるのかという問題については、いろいろな裁判例があるようですが…。

A 結論から言えば、媒介業者の報酬請求権には影響がないというのが原則です。その理由は、売買契約を解除したのは当事者の都合であって、媒介業者には関係がないからであり、媒介業者の報酬請求権は、売買契約の成立と同時に、その全額について発生するものだからです。

Q ということは、「手付解除」の場合には残りの半金も受領できるということですね。

A そのとおりです。ただ、その点で大事なことは、媒介業者が残りの半金を請求するにあたり、媒介業者に何の落ち度もないということが前提になりますので、たとえば媒介業者の物件調査が不十分だったために、買主に嫌気が差して契約を解除したというようなケースでは、場合によっては、残りの半金はもとより、契約締結時の半金についても返還を求められ、さらには手付金相当額の損害賠償請求を受けるとすることも十分考えられますので、注意が必要です。

Q そうすると、当事者の「違約解除」の場合には、媒介業者の報酬請求権に影響はないといえますね。

A それが必ずしもそうとは言いきれないのです。なぜならば、当事者が代金の支払いができなくなったり、物件の引渡しができなくなったりすることについても、媒介業者が全く関与していないとは言いきれない場合があるからです。たとえば、買主の買い換えに媒介業者が関与しているような場合には、媒介業者が全く関与していないとは言いきれないからです。

2 契約解除の場合の報酬特約の可否

Q たとえば売買契約が「手付解除」された場合に、手付の没収による取得・倍返しを受けた方からだけ報酬を受けるといった特約は有効なのでしょうか。

A 有効です(最高裁・昭和45年2月26日判決)。

Q この方法ですと、媒介業者との間で報酬問題でもめることはまずないでしょうね。

A そうですね。しかし、それでも「少額手付」の場合にはやはり問題になりますので、できることなら、媒介契約書にそういうリスクがある(つまり、没収する手付金より、支払う媒介報酬の

方が高額になる)ということに記載しておき、あとでトラブルが生じないようにしておくことも必要でしょう。

Q この特約が、「違約解除」の場合に、違約金の受領者からだけ報酬をもらうというのであれば、まず問題は生じないでしょうね。

A そうですね。違約金は通常売買代金の10%相当額以上で定めることが多いでしょうから、問題は少ないでしょう。

3 建築条件付土地売買の場合の報酬請求権

Q 建築条件付土地売買の場合の媒介業者の報酬請求権はいつ発生するのですか。売買契約が成立した時点で請求してもよいのですか。

A 建築条件を「停止条件」とした場合には、その停止条件である建物の請負契約が成立した時に初めて報酬請求権が発生すると解すべきでしょうから、土地の売買契約が成立しただけでは、請求できないのが原則です。

Q それでは、建築条件を「解除条件」とした場合には請求できるのですか。

A 請求できます。その代わり、所定の期日までに請負契約が成立しなければ、その全額を返還しなければなりません。

4 他人物売買の場合の報酬請求権

Q 宅建業者だけでなく、一般の人も他人物売買(他人の権利の売買=民法第560条)を行うことがあります。この場合の媒介業者の報酬請求権はいつ発生するのですか。

A 裁判例としては、報酬請求権の発生時期を売買契約の成立時期とするもの(東京地裁・昭和56年6月24日判決など)、履行の完了(所有権の移転)まで求めるもの(東京地裁・昭和51年11月28日判決など)に分かれています。実務の扱いとしては、履行の完了まで求めたうえで、報酬請求をすべきでしょう。

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

11/12(火)
開催

不動産実務セミナーを開催します

1

全宅連・全宅保証は、11月に不動産実務セミナーを開催します。今回は、第1部は「相続」、第2部は「経営戦略・人材育成」をテーマにした講義と質疑応答の映像を全都道府県(合計58会場)一斉にご覧いただくセミナーです。ぜひ受講いただき、日頃の業務にお役立てください。

■ セミナー内容

- ・第1部(80分)
「相続税増税間近!不動産相続コンサルティングの実践実務」
講師: 福田 郁雄氏 (株)福田財産コンサル代表
- ・第2部(80分)
「人口減・高齢化社会における中小不動産業の経営戦略」
講師: 味園 健治氏 (株)船井総合研究所上席コンサルタント
- ・質疑応答(40分)
講義中・休憩時間中に受講者からメール・FAXでお寄せいただいた質問に、講師が回答します。

■ 開催日(全会場共通)

セミナーの詳細や受講のお申込等については全宅連ホームページをご確認ください。

■ 全宅連HP <http://www.zentaku.or.jp/>

■ お問い合わせ 全宅連 不動産実務セミナー担当/TEL. 03-5821-8112

■ 都道府県会場一覧(全58会場)※「〇〇校」と記載の会場はすべて日建学院の校舎です。

北海道	札幌市教育文化会館、旭川校	群馬県	群馬校	滋賀県	滋賀校	香川県	高松校
青森県	青森校	埼玉県	埼玉県産業技術総合センター、川越校	京都府	京都テルサ	愛媛県	松山校
岩手県	盛岡校	千葉県	千葉校、柏校、成田校	大阪府	新梅田研修センター、なんば校	高知県	高知校
秋田県	秋田校	東京都	新宿校、上野校	兵庫県	神戸校	福岡県	天神校、北九州校
山形県	山形校	神奈川県	横浜校、藤沢校	奈良県	奈良校	佐賀県	佐賀校
宮城県	東京エレクトロンホール宮城	富山県	富山校	和歌山県	和歌山校	長崎県	長崎校
福島県	郡山校	石川県	金沢校	鳥取県	鳥取校	熊本県	熊本校
新潟県	新潟校	福井県	福井校	島根県	松江校	大分県	大分校
長野県	長野校	岐阜県	岐阜校	岡山県	岡山校	宮崎県	宮崎校
山梨県	山梨校	静岡県	静岡校、沼津校	広島県	広島校	鹿児島県	鹿児島校
茨城県	水戸校、つくば校	愛知県	名古屋本校、岡崎校	山口県	山口校	沖縄県	沖縄校
栃木県	宇都宮校	三重県	津校	徳島県	徳島校		

平成25年11月12日(火)

[受付]12:30~ [開始]13:00 [終了]16:45

■ 受講料(おひとり)

- ① 宅建協会会員およびその従業者…1,050円(税込)
- ② 一般…2,100円(税込)

■ 受講料のお支払方法

受講申込後、全宅連から払込票ハガキが送られますので、お近くのコンビニエンスストアで払込票によりお支払いください。

■ 受講申込方法(2種類からお選びください)

- ① 専用の申込用紙によるFAX申込
- ② 全宅連ホームページからインターネット申込



福田郁雄氏
(第1部講師)



味園健治氏
(第2部講師)

『住まいの購入ガイド』『住まいの売却ガイド』を発行

全宅連・全宅保証は、消費者のみなさまが住まいを購入・売却するときに必要となる法知識や手続き等について解説した冊子を発行しました。

- 各1冊105円(税込)※別途送料必要 ●最小申込数30冊(以後10冊単位で追加)
- ともにA4判、表紙・本文カラー ●お申込方法/全宅連HP(<http://www.zentaku.or.jp/>)参照
- お問合せ…全宅連広報研修部 TEL.03-5821-8181



リニューアル版『はじめての一人暮らしガイドブック』を発行

全宅連・全宅保証は、若者が大学進学等ではじめて一人暮らしをする際に必要となる賃貸借に関する知識や生活マナーなどを掲載したガイドブックを、このほど内容等をリニューアルして発行しました。

- 1冊50円(税込)※別途送料必要 ●最小申込数20冊(以後10冊単位で追加)
- A5判、表紙・本文カラー ●お申込方法/全宅連HP(<http://www.zentaku.or.jp/>)参照
- お問合せ…全宅連広報研修部 TEL.03-5821-8181



2

3