平成25年10月10日発行（毎月10日発行）通巻第430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11回 和歌山県・三重県

和歌山県のみかんの収穫量は日本一で
全国シェアの19%（平成24年・農林水産統計）。
特に有田地方は400年の歴史と伝統を誇る有田みかんの産地。

伊勢えびは三重県では主に志摩半島地域で漁獲され、
漁獲量で毎年、日本一を競っている。県の魚に指定されている。

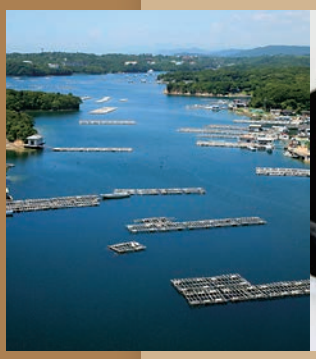
和歌山県那智勝浦町にある勝浦漁港は
日本有数のマグロ漁業基地。
延縄漁法による生鮮マグロの水揚げは日本一。

三重県松阪市およびその近郊で
肥育される松阪牛。
1935年に全国肉用牛畜産博覧会で
名誉賞を獲得したことから
最高級肉牛として全国的に名声を広めた。

Wakayama

Mie

和歌山県は梅の収穫量も日本一で全国シェアの
61%を誇る（平成24年・農林水産統計）。特に紀州南高梅は
梅のトップブランド。梅は県の花に指定されている。



三重県の真珠養殖は、1893年に御木本幸吉が
アコヤ貝による養殖法を発明して以来、
英虞湾を中心に発達した。

10
October
2013
リアルパートナー 10月号

26年度 国土交通省税制改正要望

「住まいの復興給付金制度」が実施されます

● 紙上研修　押さえておきたい売買契約・賃貸借契約のポイント

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」10月15日から申込受付開始

「不動産キャリアパーソン」受講のご案内

不動産キャリアパーソン で 検索

Contents October 2013

02 TOPICS
26年度 国土交通省税制改正要望／宅建業法施行令等が一部改正／「違法貸しルーム」について／住まいの復興給付金制度／基本的人権の尊重／提携大学企業推薦制度のご案内／全宅保証からのお知らせ

06 連載 vol.6 不動産トラブル事例とその法的論点

07 連載 vol.59 知っていれば役立つ税務相談119番

08 連載 vol.6 これでわかる!不動産登記簿の読み方

09 連載 vol.35 不動産の経済学

10 Information
会員企業で夏季インターンシップを実施／25年基準地価 改善傾向が鮮明に／「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」10月15日から申込受付開始

12 連載 vol.27 基本を確実に!宅地建物取引講座

13 連載 vol.28 知っておきたい!建築基礎知識

14 連載 vol.6 住まいのデータ解説

15 連載 vol.6 店舗考察

16 紙上研修 押さえておきたい売買契約・賃貸借契約のポイント

20 「不動産キャリアパーソン」受講のご案内／全宅管理 新規入会キャンペーン実施中／26年版 不動産手帳頒布のお知らせ

Realpartner 10月号

2013年10月10日発行 通巻第430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。

TOPICS

1 26年度 国土交通省税制改正要望

平成26年度の国土交通省の税制改正要望が8月末に公表されました。土地および住宅に関連する各種税制に係る要望事項が盛り込まれました。

以下、主要項目の概要です。

1 都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進

①都市再興に向けた都市機能の整備の推進のため、以下の措置を創設

・都市機能誘導区域（仮称）の外から内への事業用資産の買換特例（圧縮記帳80%）

・都市機能の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例（居住用資産：100%繰延べ）、都市機能整備管理法人（仮称）に譲渡した場合の1,500万円特別控除等

②優良住宅地等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の軽減税率（長期譲渡所得金額2,000万円以下の部分、所得税：15%→10%、個人住民税5%→4% 等）の5年間延長

③土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の5年間延長（法人税・所得税等）

2 住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保

①新築住宅に係る固定資産税の減額措置（戸建て3年間、マンション5年間：1/2）の2年間延長

②老朽化マンションの建替え等の促進のため、以下の措置を創設、延長

・構造耐力が不足している老朽化マンションの建替え等に係る特例〔区分所有者が組合に区分所有権を譲渡する場合の1,500万円特別控除、事業用資産の買換特例（圧縮記帳80%）、権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置等〕の創設

・マンション建替事業に係る特例措置（権利変換手続開始の登記等に対する非課税措置）の2年間延長（登録免許税）

③認定長期優良住宅の普及促進を目的とした以下の特例措置の2年間延長

・所有権保存登記（一般住宅0.15%→0.1%）、所有権移転登記（一般住宅0.3%→戸建て0.2%・マンション0.1%）に係る軽減税率

・不動産取得税の課税標準からの控除額の特例（一般住宅1,200万円→1,300万円）
・固定資産税の新築住宅特例（1/2減額）の適用期間を延長（戸建て3年→5年、マンション5年→7年）

④居住用財産の買換え等に係る特例措置（譲渡益に係る課税繰延べ、譲渡損に係る損益通算及び繰越控除）の2年間延長

⑤中古住宅流通、リフォーム市場の拡大・活性化のため、以下の措置の創設及び適用要件の合理化
・買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合の登録免許税及び不動産取得税の非課税措置の創設
・中古住宅取得に係る住宅ローン減税、贈与税、登録免許税及び不動産取得税の特例措置の適用要件の合理化（耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に耐震改修を行う際に、国土交通大臣の認定を受けた場合、住宅ローン減税をはじめとする各種特例措置の適用対象とする）

3 その他

●宅建業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置等の延長（不動産取得税）
●市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例の延長

※上記事項は、あくまで平成25年9月30日現在の国土交通省の要望項目で決定事項ではありません。今後、政府・与党内での審議を経て、年末の与党税制改正大綱のとりまとめ、および来年の通常国会での税制改正関連法案の成立によって正式に決定されます。

2 復興法施行に伴い、宅建業法施行令等が一部改正

大規模災害からの復興に関する法律（以下「復興法」）が平成25年8月20日付で施行されたことに伴い、同日付で宅地建物取引業法施行令が改正され、重要事項説明の説明事項が追加されることになりました。あわせて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も一部改正されました。

復興法第28条第4項では、復興整備事業の円滑な実施を確保するため、届出対象区域で、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築または増築等を行う者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等に関する事項を市町村長に届け出ることを義務づけ、また、当該事項を変更しようとするときにも、その旨を市町村長に届け出ることが義務づけられました。

これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地または建物を購入等した者は不測の損害を被る恐れがあるため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令等で所要の改正が行われました。

詳しくは全宅連ホームページをご参照ください。

●「大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

URL http://www.zentaku.or.jp/public/amendment/pdf/25/law_25_20130821.pdf

3 「違法貸しルーム」に係る宅建業者の関与について

マンション等を改修して多人数の居住の用に供する、いわゆる「違法貸しルーム」が最近、社会問題化しています。

この件について、国土交通省から全宅連等に「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」という通知がありました。

宅建業者は当然、「違法貸しルーム」の賃借の媒介等を行わないことが適当です。また、「違法貸しルーム」の疑いがある物件について、その事実を告げずに宅地建物取引業を行った場合は、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性があり、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しなければなりません。「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よう要請しています。

詳しくは全宅連ホームページをご参照ください。

●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

URL http://www.zentaku.or.jp/public/amendment/pdf/25/law_25_20130722.pdf

4 「住まいの復興給付金制度」が実施されます

「住まいの復興給付金制度」は、平成26年4月1日から予定されている段階的な消費税率引上げに伴い、東日本大震災の被災者の住宅再取得や被災した住宅の補修に係る消費税の負担増加に対応する措置です。東日本大震災による被災住宅の被災時の所有者が、引上げ後の消費税率が適用される期間に新たに住宅を建築・購入し、または被災住宅を補修し、その住宅に居住している場合に、給付を受けることができる制度です。

被災住宅とは具体的には、東日本大震災により被害が生じた住宅で、①り災証明書で「全壊（流出）」「大規模半壊」「半壊（床上浸水）」「一部損壊（床下浸水）」の認定を受けた住宅、②原子力災害による避難指示区域等内にある住宅、です。

■新築住宅を建築・購入または中古住宅を購入の場合

以下の要件をすべて満たす者・住宅が対象となります。

<対象者>

①被災住宅を所有していた者　②再取得住宅を所有している者　③再取得住宅に居住している者

（①～③の要件をすべて満たしていない場合も、各要件を有する者が共同で申請する場合、給付を受けることができます。）

<対象住宅>

消費税率8%または10%の適用を受けている期間に、建築・購入された新築住宅、または宅建業者が販売した中古住宅（詳細は下記ホームページ参照）

<給付金額>→図表1参照

■被災住宅を補修した場合

以下の要件をすべて満たす者・住宅が対象となります。

<対象者>

①被災住宅を所有している者

②被災住宅の補修工事を発注した者

③補修した被災住宅に居住している者

（①～③の要件をすべて満たしていない場合も、各要件を有する者が共同で申請する場合、給付を受けることができます。）

<対象住宅>

消費税率8%または10%の適用を受けている期間に、補修した被災住宅。

<給付金額>→図表2参照

さらに詳しい内容については下記にお問合せください。

◆お問合せ先:住まいの復興給付金事務局

コールセンター<受付時間:9時～17時（土・日・祝日含む）>

TEL 0570-200-246（有料）

IP電話等からのご利用は TEL 022-745-0420（有料）

URL http://fukko-kyufu.jp

図表1●給付金額（新築住宅を建築・購入または中古住宅を購入の場合）

再取得住宅の床面積※1（最大175㎡まで）	×	給付単価※2		×	再取得住宅の持分割合※3	＝	給付金額（千円未満切捨て）
		消費税が8%のとき（3%増税）	… 5,130円				
		消費税が10%のとき（5%増税）	… 8,550円				

※1:区分所有の場合は、専有部分の床面積。再取得住宅の不動産登記上、用途が「居宅」以外を含む場合、居宅部分の床面積。給付する床面積の上限は175㎡。上限を超える場合は175㎡分を給付。　※2:給付単価については今後、変更となる場合があります。　※3:持分割合とは、再取得住宅の不動産登記上、住宅全体に対する持分の割合。

図表2●給付金額（被災住宅を補修した場合）

下表のとおり、被災住宅の床面積に、り災状況に応じた給付単価をかけた額（Ⓐ）と、実際にかかった補修工事費の消費税の内、増税分に相当する額（Ⓑ）のどちらか少ない方を給付するものとします（千円未満切捨て）。

Ⓐ

被災住宅の床面積※1 ×

給付単価※2

	り災状況	
消費税が8%のとき（3%増税）	全壊（流出）	1,680円
	大規模半壊	1,650円
	半壊（床上浸水）	1,380円
	一部損壊（床下浸水）	840円
消費税が10%のとき（5%増税）	全壊（流出）	2,800円
	大規模半壊	2,750円
	半壊（床上浸水）	2,300円
	一部損壊（床下浸水）	1,400円

＊東日本大震災に伴う原子力災害による避難指示区域内にある住宅については「全壊」の扱いとします。

Ⓐと Ⓑの どちらか少ない 方の金額を給付

Ⓑ

実際にかかった補修工事費の消費税増税分

消費税8%	3%増税分	補修工事費 税抜き金額 × 0.03
消費税10%	5%増税分	補修工事費 税抜き金額 × 0.05

※1　区分所有の場合は、専有部分の床面積。被災住宅の不動産登記上、用途が「居宅」以外を含む場合、居宅部分の床面積。
※2　給付単価については今後、変更となる場合があります。

5 基本的人権の尊重は宅建業者にとって社会的責務です

わが国では、同和問題をはじめ、在日外国人問題、障害者問題、高齢者問題等さまざまな人権問題が生じていますが、宅地建物取引業についても、業務執行に関連して同和地区に関する関連調査等を行ったことで都道府県等から指導された事例や、在日外国人、障害者、高齢者等に対する民間住宅への入居機会の制約といった問題が現に発生しています。

日本国民の一人ひとりが、憲法が保証する個人の尊厳や自由平等といった基本的人権を尊重しなければならないことはいうまでもありませんが、特に宅地建物取引業者およびその従業者は、憲法で保証された国民の「居住・移転の自由」に係わる重要な業務に従事しており、業務上のみならず、日常から「基本的人権の尊重」を十分理解し、認識したうえで行動する必要があります。

人権問題への取り組みについては今般、平成25年7月23日付文書（国土動指第26号）「不動産業に係わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について」で、人権に関する啓発の強化等いっそうの推進を図るようあらためて通知されたところです。

また、人権意識の普及高揚を図るため、同和問題をはじめとするさまざまな人権問題について、国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（ガイドライン）では、下記のように定められております。これらを参考に、人権問題に対する正しい理解と認識をさらに深めていただきますようお願いします。

＊国土交通省「ガイドライン」＊

～宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について～

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引主任者等の従業者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

6 提携大学企業推薦制度のご案内

全宅連は提携大学との間で、宅建協会会員の子弟等を対象とした推薦入試制度を設けています。

明海大学不動産学部・B日程

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

■入試日程
- 願書受付期間（全宅連必着）:平成26年1月30日（木）～2月12日（水）
- 試験日:平成26年2月23日（日）
- 合格発表日:平成26年2月27日（木）

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

宇都宮共和大学シティライフ学部

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

■入試日程
- 願書受付期間（全宅連必着）:平成26年1月6日（月）～1月24日（金）
- 面接試験日:平成26年2月15日（土）
- 合格発表日:平成26年2月21日（金）

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

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

7 ～全宅保証からのお知らせ～ 事務所所在地の変更、免許の変更等の場合は所属本部へご一報を!

事務所を新設される際には、本会への入会・弁済業務保証金分担金納付に係る手続が必要ですが、事務所の移転や免許の変更、商号・代表者の変更などがあった場合は、全宅保証の所属本部あてに届出を行っていただくことになっています。

また、営業を行う事務所所在地の都道府県が変更になる場合（大臣免許の事務所移転を除く）には、宅地建物取引業法に基づく免許換えの手続が必要になります。免許換えの際には、免許権者への申請とともに全宅保証の所属本部あてにご連絡のうえ、新しい免許に係る事務手続を遅滞なく行っていただくようお願いいたします。

弁護士　佐藤 貴美（たかよし）

道路についての説明等が事実と異なったため処分を受けた事例

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

接道している道路が実際は私道を含んでいるのに公道である旨の説明をしたなどとして、媒介業者が20日間の業務停止とされた。

（1）事実関係

Xは、業者Yの媒介で、中古の土地付建物を買い受けた。当該物件は坂下にあるが、その後、大雨の時に上の道路から水が流れてくるため、Xは、市道と聞いていた前面道路について市役所へ対策を求めたところ、そこは私道であり、市で対応はできないと言われた。Xは、改めて、重要事項説明書を見ると、当該地域が宅地造成工事規制区域内であることの記載がないこと、敷地が道路に2mしか接していないのに4m接していると記載されているなど誤りがあり、さらに、検査済証は隣の物件のものであることがわかった。

（2）事情聴取

行政庁で、Yに事情を聴いたところ、Yは「地積測量図では公道となっていたので公道と説明した。宅地造成工事規制区域かどうかは不明である」などと述べた。行政庁で調べてみると、前面道路は2項道路で、セットバック部分に私道を含んでいること、敷地は宅地造成工事規制区域内にあること（建築には支障ない）等が判明した。また、Yの専任の取引主任者について適正な届出がなされていないことも判明した。

売主側の業者Zは「検査済証は、売主からもらったものをそのまま渡したが、まさか隣のものが入っているとは思わなかった」などと述べた。

（3）処分

行政庁は、Yは、土地付建物売買の媒介において、買主に当該物件が宅地造成等規制法の制限を受ける区域であることの説明をしなかった、接道している道路が実際は私道を含んでいるのに公道である旨の説明をした、重要事項説明書に道路に関する事項の記載を誤った、専任の取引主任者が退社したのに適正な届出を行わなかったとして、Yを20日間の業務停止処分とした。

また、Zは、当該物件について誤った重要事項の説明をした、重要事項説明書に記載漏れがあったとして、指示処分とした。

なお、Yについては、その後、この業務停止期間中に土地付建物の売買契約を締結したこと、その他の業法違反があったため、免許取消処分となった。

◆ 法的視点からの分析

i 重要事項説明は、不動産取引の個別性に鑑みる

本件では、道路等に関する説明が事実と異なることなどが処分理由となっています。

宅建業法第35条を根拠とする重要事項説明義務は過失責任とされており、説明の範囲や調査の内容、方法の選択等は、不動産取引の専門家である宅建業者として求められる注意義務をもって行う必要があります。そして、不動産取引の個別性に鑑み、個々の物件ごと、取引ごとに、その内容は異なることにも注意が必要です。

ii 個々の取引ごとに関連する法令や条例を確認する

本件では、行政庁の事情聴取に際し、売主側の業者（Z）は、検査済証について「売主からもらったものをそのまま渡した」と回答していますが、売主が複数の物件を所有している場合では検査済証の取り違いがまったくないとはいえませんし、書面の内容を確認すれば、宅建業者であれば容易に不動産の同一性の誤りに気付くはずです。

また、買主側の業者（Y）は、道路については地積測量図のみの確認であったこと、宅地造成工事規制区域かどうかは調査しなかった旨回答していますが、道路の調査や法令上の制限の有無等の調査は、宅建業者には専門家としての高度の注意義務が要求され、重要事項説明の対象として宅建業法で明記されている法令はもちろんのこと、個々の取引ごとに必要に応じて関連する法令・条例や関係資料を、漏れがないように確認することが求められます。

iii 情報の網羅性および正確性を期す

宅建業者は安心安全な取引の実現をその職責としているのであり、売主等の保有する資料などの容易に入手できる情報のみに頼るのではなく、情報の網羅性および正確性を期すために、常に客観的な資料の収集確認等に心がけることが大切でしょう。

東京シティ税理士事務所　税理士　辛島 正史

海外勤務者等の非居住者の不動産を賃貸・売買する場合の源泉所得税について

Q 来月から勤務先の国外支店に赴任する方から、都内にある自宅の賃貸の仲介を依頼されました。受け取る賃貸料に対しては税が課されることになると思いますが、このような場合の申告・納税の際の留意点について教えてください。

賃貸の場合の源泉徴収額は20.42%

国内に住所を有しない個人または1年以上国内に引き続き居所を有しない個人は「非居住者」とされます。つまり、日本人であっても、国外の支店等で勤務している場合や1年以上海外で生活している場合は非居住者に該当することになっています。

そういう非居住者が日本国内にある土地・建物などを賃貸する場合、賃借人は賃貸料を支払う際に、その賃貸料の20.42%に相当する額を差し引いて、賃貸料を支払った月の翌月10日までに源泉所得税として税務署に納付しなければなりません。したがって、賃貸人である非居住者に対しては、賃貸料の79.58%に相当する額を支払うだけとなります。ただし、図表1のように賃借人が個人であって、自己またはその親族が居住するためのものである場合などには源泉徴収する必要はありません。つまり、賃借人が法人の場合等は、要注意だといえます。

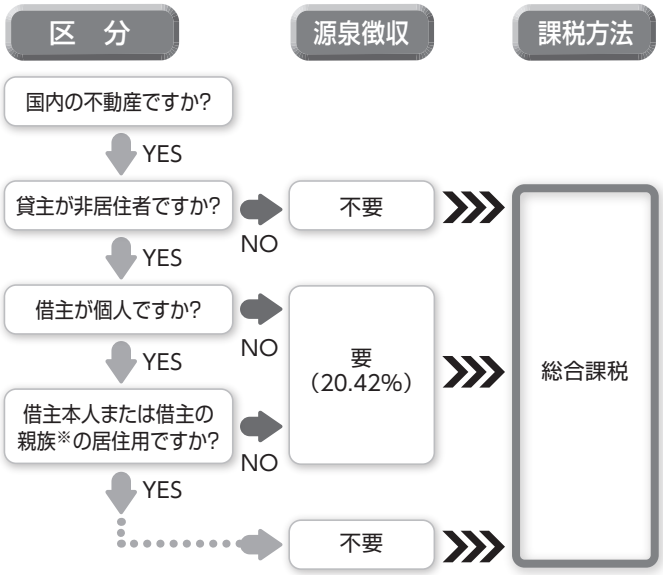
なお、賃貸料に対する税は本来賃貸料収入からそれに係る経費を差し引いた残額に課されるものであることから、所得税の確定申告によりあらためてその年分の正式な税額を計算することにより、源泉徴収された税額を精算することが可能です。

売買の場合の源泉徴収額は10.21%

また、非居住者が日本国内にある土地・建物などを売却する場合においても、図表2にしたがって、それを購入する者はその売買代金を支払う際に、その代金の10.21%に相当する額を差し引いて、代金を支払った月の翌月10日までに税務署に納税する必要があります。所得税の確定申告をすることにより、源泉徴収された税額を精算することは賃貸した場合と同様です。

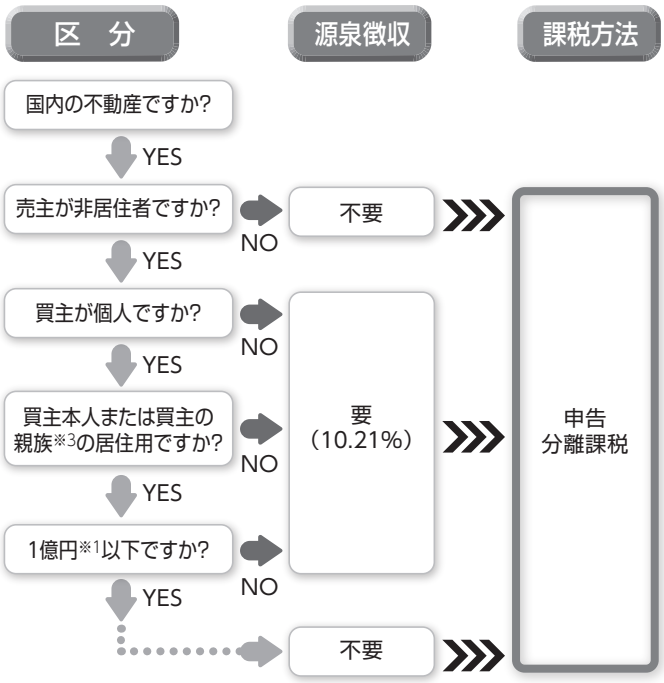
源泉徴収をする義務があるにもかかわらず、それを怠った場合には、源泉徴収義務者である賃借人または買主が賃貸人または売主から源泉徴収していたかどうかにかかわらず納付しなければならないことになっています。くれぐれも注意が必要です。

図表1●不動産賃貸時の源泉徴収義務の判定



※ 親族とは、配偶者・6親等内の血族および3親等以内の姻族をいいます。

図表2●不動産売買時の源泉徴収義務の判定



※1　1億円を超えるかどうかの判定は、共有者ごとの持分に応じて行います。
※2　手付金や中間金であっても、それが不動産の譲渡対価に充てられるものである場合は、それぞれの支払時に源泉徴収する必要があります。
※3　親族とは、配偶者、6親等内の血族および3親等内の姻族をいいます。

不動産登記のABC

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④ 区分建物（マンション）〈中〉

区分建物の登記簿（表題部）を読むためには、「敷地権」の理解が必要となります。以下、順を追って説明します。

専有部分と敷地利用権の一体性の原則

戸建て住宅をはじめとする一般的な建物と異なり、区分建物の敷地利用権、すなわち、専有部分を所有するために、建物の敷地に関して有する権利（所有権、地上権、賃借権等）は通常、多数の区分所有者による共有であり、各区分所有者が敷地利用権（※1）を単独で所有しているわけではありません。また、これと関連して、建物の敷地を所有しているという点においては、区分所有者の意識は、戸建て住宅の所有者に比べて薄いのが実情です。

区分建物の専有部分の取引形態においては、専有部分の所有権と敷地利用権の共有持分とをワンセットとして取り扱う必要があります。しかし、専有部分の所有権に意識を集中するあまり、敷地の共有持分を看過してしまった場合、専有部分のみが売買や抵当権の対象とされ、両者が一体的に扱われないという事態が発生します。

また、区分建物の敷地の登記簿には、専有部分の所有者ごとに共有持分の登記や当該共有持分に対する抵当権設定登記がされますが、大規模な区分建物の場合、その登記簿は膨大かつ複雑なものになってしまいます。

そこで、上記の不都合を解消するために、昭和59年に区分所有法が改正され、以後、区分所有者は、原則として、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離しての処分（譲渡や抵当権設定等）をすることができなくなりました（分離処分禁止の原則・一体性の原則※2）。

敷地権とは？

次に、区分建物の登記簿に登場する「敷地権」について説明します。敷地権と敷地利用権は、日本語の表記上似ていますが、両者は区別する必要があります。

「敷地権」とは、不動産登記法が規定する登記法上の概念であって、一体性の原則によって、区分所有者の有する専有部分と分離して処分することができない登記された敷地利用権のことをいいます。「敷地利用権」に色々と修飾語が付いている点がポイントで、両者の関係を数式で表すならば「敷地権＜敷地利用権」なのです。

単に、専有部分を所有するため建物の敷地に関して有する権利であれば、所有権、地上権、賃借権を問わず、どれでも「敷地利用権」と呼んでかまいませんが、「敷地権」といったら、これらの権利が、上記一体性の原則によって、専有部分と分離して処分することができず、かつ登記された場合に限るというわけです（※3）。

※1　区分所有法が規定する実体法上の概念であって、専有部分を所有するために、建物の敷地に関して有する権利（所有権、地上権、賃借権、使用借権）を包括的に表した言葉。

※2　分離処分を可能とする規約を設定した場合等は、例外的に一体性の原則は適用されません。

※3　敷地権は、一棟の建物の表題部に「敷地権の目的である土地の表示」として、区分建物の表題部に「敷地権の表示」として記録されます。また、敷地権である権利が専有部分と分離して処分することができないものであることを公示するため、敷地権の目的である土地の登記簿の権利部には、「敷地権である旨」が登記されます。この敷地権である旨の登記は、所有権が敷地権の場合は権利部の「甲区」に、地上権または賃借権の場合は権利部の「乙区」に主登記で記録されます。

●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※※区※※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　５－１－２０１～５－１－２０４ ５－１－３０１～５－１－３０４　５－１－４０１～５－１－４０４				
表題部（一棟の建物の表示）	調製	余白		所在図番号	余白
所在	※※区※※町五丁目　５番地１			余白	
建物の名称	※※マンション			余白	
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	〔平成24年７月10日〕	
	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 ㎡		登記の日付
１	※※区※※町五丁目５番１	宅地	250	59	平成24年７月10日

表題部（専有部分の建物の表示）				不動産番号	０１０８０００１２３４５６
家屋番号	※※町五丁目　５番１の３０２			余白	
建物の名称	３０２			余白	
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	３階部分	30	31	平成24年７月２日新築 〔平成24年７月10日〕

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	139879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		

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）⑬

新聞の経済記事を読んでいると、「日本経済は力強く回復。GDP（国内総生産）は前年比で5%の伸び」とか、「日本経済は前年比2%のマイナス成長」といったような記事を目にします。このように、景気動向を示すうえで、GDPの変化率はわかりやすい指標になっています。

しかし、「GDPは前年比3%増。日本経済は過去最長の景気回復を持続」などと書かれると、「さぞかし、日本経済は順調に成長しているのだろう」と思ってしまいます。ところが、過去20年間のGDPはずっと500兆円前後の水準で上下しているにすぎません。2002年2月から2008年2月にかけて、日本は戦後最長期間（73ヵ月）の景気回復を記録したはずですが、それでもGDPは増えていないのです。90年代のバブル崩壊後の不況や2008年の金融危機などの後に、GDPが大きく落ち込んだので、それ以外の期間にGDPが少しずつ増加していても元の水準に戻っているだけなのです。経済が成長していないのですから、「実感なき景気回復」と感じるのも無理からぬことです。

変化に集中し、状態を無視する傾向がある

このような誤解が生じる理由は、私たちは何かを見たり聞いたりするときに、それがどのような「状態」にあるのかということよりも、むしろ、その「変化」に気をとられる傾向があるからです。GDPの場合で言えば、GDPの絶対値よりも、その変化に着目してしまい、GDPの上昇が長期間続けば「経済は成長している」と感じてしまうわけです。ノーベル賞を受賞した行動経済学者のダニエル・カーネマン氏は、「人は『変化』に集中し、『状態』を無視する傾向がある」（知覚の特性）と分析しています。GDPに関しても、まさにこうした傾向が当てはまっているわけです。

不動産価格の動きについても、同様なことが言えます。90年代のバブル崩壊後、長期間の不動産価格の下落が続きましたが、東京などの大都市圏では、2006年から2008年頃にかけて不動産価格が上昇に転じました。一方で、地方の不動産の多くでは、20年間以上も価格下落が続いています。このため、大都市圏の不動産以外はさぞかし価格が下落したのだろうという印象を持ちます。しかし、現実には大都市圏の不動産価格はバブル崩壊後、短期間に大きく下落したために、価格調整が早く終了した側面があります。地方の不動産価格は下落が続いてはいますが、下落幅はそれほど大きくはありません。その結果、地域差はあるものの、大都市圏も地方（平均）もともに、現時点ではバブル前の1980年代前半の不動産価格に近い水準に戻っています。最近は大都市圏と地方で不動産価格の格差が拡大してきているのは事実ですが、この事例からも私たちが、絶対的な不動産の価格水準という「状態」よりも、不動産価格の上下、すなわち「変化」に重点を置いて、モノを見る傾向があることがわかります。

このことは、不動産ビジネスにおいても、いくつかのヒントを与えてくれます。不動産価格が上昇しているときは、多くの人の目は、その絶対水準よりも「価格が上がっている」という事実に目が行きますから、「早く買わなくては」と買い手が自ら考えて行動してくれることが多いでしょう。従って、取引を成立させるには、価格の上昇という「変化」を強調することが考えられます。

一方、難しいのは、不動産価格が下落している時期です。本当は価格が一定水準以下になれば「買い時」であるはずなのに、「不動産価格が下落している」という「変化」にとらわれ、なかなか買い手が現れません。もちろん、買い手が現れないのは、下落がさらに続くことにより、不動産を買ったあとも含み損が大きくなるというリスクがあるからでもあります。ですが、常識的にはそろそろ反転してもおかしくない水準にまで価格が下落しても、下落が続いている限りは、買い手が慎重なスタンスを崩さないのは、やはり「変化」をより重視する傾向があることも理由の一つだと考えられます。

バブル崩壊後、不動産価格の下落が続いているときに不動産を購入し、後から売却して大きな利益を得たのは、外資系のディストレスト・ファンドでした。もちろん、同じ戦略が常に成功するわけではありませんが、こうした心理を知っておくと、ビジネスにも役立つことでしょう。

1 宅建協会会員企業で夏季インターンシップを実施

全宅連は、不動産業界の発展につながる人材育成を目的とし、毎年インターンシップを実施しています。これは将来、不動産業界への就業を目指す大学生を対象に、実際に宅建協会の会員企業の協力のもとで、不動産取引実務の就業体験を行う制度です。現在は事業提携大学として、明海大学不動産学部（千葉県）、城西大学現代政策学部（埼玉県）の学生を受け入れて実施しています。

今回は、7名（明海大学2名、城西大学5名）の学生が大学の夏季休暇を利用して宅建協会の会員企業5社［埼玉県宅建協会：（株）大和不動産、（株）松堀不動産、（株）レーベンハウス、千葉県宅建協会：（株）飯塚商事、東京都宅建協会：（有）南葛商事不動産］で、電話応対や現地調査、契約の立ち合いなどの実務の現場を体験しました。学生からは、「短期間だったが、地域密着に取り組む宅建協会の会員であるからこそ実感できたことがあった」「不動産業に対する意識、認識が高まった」「単に物件を提供するだけでなく、地域の方々の相談役として地域のために働くという、大手では体験できないやりがいを実感した」「貸す人・借りる人それぞれの立場に立ち、トラブルが起こらないための業務の進め方等も学べた」などの体験談を踏まえた感想もあり、今後のハトマークグループの活性化につながることを期待したいところです。

大和不動産

松堀不動産坂戸支店

松堀不動産東松山西口店

レーベンハウス

南葛商事不動産

飯塚商事

2 25年基準地価 改善傾向が鮮明に

国土交通省は9月19日に、平成25年7月1日現在の基準地価（都道府県地価調査）を発表しました。平成24年7月以降の1年間の地価については、全国平均では依然として下落しているものの、下落率の縮小傾向は継続しています。

●平成25年基準地価の対前年変動率

	住宅地	商業地
全国	▼1.8（▼2.5）	▼2.1（▼3.1）
三大都市圏	▼0.1（▼0.9）	0.6（▼0.8）
東京圏	▼0.1（▼1.0）	0.6（▼0.9）
大阪圏	▼0.4（▼1.0）	0.4（▼1.0）
名古屋圏	0.7（▼0.2）	0.7（▼0.5）
地方圏	▼2.5（▼3.2）	▼3.1（▼4.1）

▼はマイナス。（　）内は前年。単位%

変動率は全国平均で、住宅地が−1.8%（前年−2.5%）、商業地が−2.1%（同−3.1%）となっています。三大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばいとなり、商業地は上昇に転換しました。上昇地点数の割合は全国的に増加し、特に三大都市圏では住宅地の約3分の1の地点、商業地の約2分の1の地点が上昇しています。一方、地方圏では9割弱の地点が下落していますが、ほぼすべての道県で下落率は縮小しています。

東日本大震災の被災地については、高台は上昇している地点が多く、沿岸部は引き続き下落している地点もあり、地価の二極化が一段と進んでいます。宮城県については、住宅地・商業地ともに上昇に転じました。

詳しくは下記ホームページをご参照ください。

◆国土交通省・土地総合情報ライブラリー・都道府県地価調査
URL http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa

3 ハトマークサイトSUUMO連動オプション 10月15日から申込受付を開始します

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)」へ物件データ連携が行える「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の利用申込受付を、平成25年10月15日(火)から開始します。

本オプションの内容および申込手続きについては次のとおりです。

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」概要

1 本オプションの内容

「ハトマークサイト」に登録した物件について、ハトマークサイト画面から「SUUMO」への広告掲載指示ができるようになります。

2 利用にあたっての条件

(1)ハトマークサイトが利用できる方(ハトマークサイトIDを所有している方)で、かつ「SUUMO」掲載会社の方が利用できます。

※「SUUMO」未利用会社は会社登録の手続きが必要となります。

(2)利用できる会員事業者の地域は次のとおりです(当面は以下の都道府県で実施していきます)。

北海道、青森県、岩手県、秋田県、山形県、宮城県、福島県、新潟県、長野県、山梨県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、福井県、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

(3)連動できる物件種別

居住用の売買物件、居住用の賃貸物件

3 利用料金

ハトマークサイト利用における本オプションの利用料金は、以下のとおりです。

- 初期費用　1,050円(税込)
- 月額利用料　4,200円(税込)

なお「SUUMO」への広告掲載にあたっては、別途掲載料金が発生します。広告掲載の仕様、料金については「SUUMO」へお問合せください。

※すでに「SUUMO」ご利用中であればそのままご利用できます。

4 申込み手続き

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の申込手続き

下記のSUUMOお問合せ先へ連絡し、申込書を入手してください。

▼

申込書を「ハトマーク支援機構(事務代行委託先)」へFAXで送信してくだい。

▼

「ハトマーク支援機構」から口座振替依頼書等をご送付しますので、記入押印のうえ、ご返送ください。

▼

「ハトマーク支援機構」の指定口座へ初期費用と初回月額利用料をお振込みください。(口座引落しは翌月からとなります。)

▼

口座振替依頼書等のご返送と、初回費用お振込み後(毎月20日〆)の翌月から利用可能となります。(SUUMOへの掲載開始は、初回費用お振込み後の翌月第1水曜日からです。)

ハトマークサイト・トップ画面

◆「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」概要等に関するお問合せ
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会・事業部　TEL 03-5821-8113

◆「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の申込手続きに関するお問合せ
(株)リクルート住まいカンパニー　TEL 03-6835-5460

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/

「法令上の制限調査」に伴う関係法令等の基礎知識

容積率調査のポイントと取引上の留意点①

千葉 喬

Question

用途地域内の容積率制限調査は、取引対象敷地にどれくらいの規模の建物が建てられるかを決める上での重要な要素の一つと考えています。容積率制限の原則である指定容積率は都市計画で定められますので、都市計画図で調査した上で取引の相手に説明していますが、近年の容積率は建ぺい率等の他の形態規制に比べて改正が多いのはなぜでしょうか？ 特例措置を中心に容積率制限に関する全般的なポイントおよび取引上の留意点について教えてください。

Answer

1. 容積率制限とは

容積率は建物の延べ面積（建物の各階の床面積の合計ですが、床面積に算入されない部分は延べ面積にも算入されませんので注意が必要です）の敷地面積に対する割合で建築基準法の表示は分数ですが、実務ではパーセントで表示することが多く、敷地にどのくらいの規模の建物が建てられるかという建物全体のボリュームを決める上で重要な要素の一つです。

特に収益物件であるオフィスビルやマンション等の建物の敷地は、その容積率により取得価格に格差があるのはそのためです。

ところで、この重要である容積率については、建築基準法が制定された昭和25年には容積率の規制はなく、建物の規模は建ぺい率制限や高さ制限により規制されていたため、一定の高さしか建築できませんでした。昭和39年の改正により容積率制限の考え方が導入され、建築技術の進歩による建物の高層化により、土地の高度利用と敷地内のオープンスペースの確保ができるようになりました。従来の敷地内では建ぺい率を最大限使用して建物の規模をできるだけ大きくしたため、敷地内の空地が少なく建物が密集した状況でしたが、容積率制限の導入で市街地の環境が改善整備できるようになりました。

このように現行法でも容積率と建ぺい率の関係は、同じ容積率でも建ぺい率の違いにより建物の階数が異なります。たとえば容積率が100%の場合、建ぺい率が50%であれば敷地の半分に2階建てで、建ぺい率25%であれば敷地の4分の1に4階建てを建築することができるという関係です。

したがって、同じ容積率でも、建ぺい率が小さくて空地が多くなる場合は、建物が高くなるという関係にあります。

容積率は土地の有効利用等の政策面からも改正があり、近年は規制緩和の方向によって、算定方法も変わってきています（詳細は次回以降に説明予定）。このように建築基準法は社会的な背景や、その時代の要請を反映させながらしばしば改正が行われています。

2. 敷地の容積率の限度

容積率制限は原則として用途地域に応じて都市計画で定められる指定容積率と、都市機能との関係からみて狭い道路に対して大規模な建物が建築されることは交通などの障害や環境の確保等のため、前面道路幅員による制限とがあり、そのいずれかの厳しい方の限度により容積率制限を受けることになっています。具体的には、前面道路幅員（本原稿ではWと表示）が12m未満の場合です。

住居系の7地域では基本的にWに「10分の4」を乗じた数値が容積率の限度となります。ただし、第1種・第2種低層住居専用地域以外の5地域で、特定行政庁が指定する区域では、「10分の6」とすることができます。

住居系以外のそのほかの区域では基本的に「10分の6」ですが、特定行政庁が指定する区域では、「10分の4」「10分の8」とすることができます。

具体的には、住居系の敷地で、指定容積率が300%の場合でも、Wが4mで10分の4の場合には、容積率の限度は160%（4×4/10×100%）であり、Wが6mだと240%（6×4/10×100%）がこの敷地の容積率の限度となります。

また、前面道路が2以上ある時は、その幅員の最大のものをWとして算定したものが限度となります。

なお、容積率限度を検討するうえで留意する点として、たとえば2項道路に接する場合等、前面道路の条件による幅員の算定が難しい場合があります（詳細は次回に説明します）。

追加投資を価格に反映するための工夫

明海大学不動産学部教授　中城 康彦

修繕等の改良行為を建物の価格に反映する方法として、前号で紹介した「耐用年数が延びることに注目する方法」が採用されることが多いのですが、この方法では、改良工事費の価格転化率が、工事直近で低く、時間が経つほど高くなるという矛盾が起きてしまいます。また、異なる時期に異なる部位でさまざまに行われる修繕工事のひとつひとつの価格効果を追跡することは容易ではないという現実もあります。

中古建物の価格は、「積算価格＝再調達原価－減価修正」で求めますが、今回は前号で紹介した「耐用年数が延びることに注目する方法」の問題点を解決する方法として、「再調達原価を修正する方法」を考えてみます。

1. 再調達原価を修正する方法

図1で、T4時点で追加投資を行った建物のT5時点の価格を求めるためにはT0からT4までC1直線に従い、T4時点で垂直線に従い、その後C2直線に従って、P7→P2→P4→P3と求めることが原則になります。この場合3本の価格線を追いかけなければならないことに面倒さがあります。

そこで、T4時点の価格上昇（P2-P4）分と同額を再調達原価で上昇させた修正後の再調達原価P8を求め、これと、追加投資によって延長された耐用年数T7を結んだ価格直線C2を設定してT5時点の価格P3を求めます。

すなわち、もともとの価格直線C1について「追加投資による価格上昇分」P2-P4だけ上方にスライドした価格直線をC2とし、C2上のT5時点の価格を求めますが、これによってこれまで使ってきた単純な定額法と同じ算式で、追加投資を反映した積算価格を求めることができます。

追加投資額を取りまとめることはそれほど困難なことではありませんので、再調達原価を修正する方法によって、修繕等の改良工事を建物価格に簡便に反映することが可能となります。

2. 追加投資の価格への転化率

更新・改修等の追加投資を積算価格に反映する場合の留意点として、工事費の価格転化率の問題があります。つまり、追加投資額と「追加投資による価格上昇分」の関係を考える必要があります。追加投資の全額を積算に反映すると、無駄な投資であってもすればするほど価格が高くなるという矛盾が生じるからです。

図2は建物のある要素について積算価格と追加投資額ならびに、追加投資による価格の改善効果を示したものです。

この要素の耐用年数T3が到来した時点で追加投資を行う場合、その要素を撤去する工事が発生しますが、このための工事費は価格に転化しないと考えるのが一般的です。既存建物を解体して新築する場合、新築建物の再調達原価に解体工事費を含まないのと同じ理由です。したがって、追加投資はその全額が価格に反映されないのが原則となります*。

これに対して、この要素が耐用年数を迎える前のT2の時点で追加投資を行うと、まだP1の価値があるものを撤去して新しいものに取り換えることになります。この場合、追加投資額のうち、撤去工事費等の費用と喪失価値P1の合計額は、価値に転化しない額（価値非転化額）となり、価値転化額（増価額）はP1-P3となります。

要素の価格が相当程度残っているT1時点で追加投資をする場合は、価格に転化する額はP2-P3となり、相当部分が無駄な投資といえます。つまり、追加投資については、そのタイミングによって価格転化率が異なることになります。したがって、図1のP7-P8は追加投資のタイミングと価格転化率を考慮した後の修正額とする必要があります。

＊陳腐化した既存部分を撤去して、時代にマッチした新しい要素を加えるといった場合には、単純なコストを超えた効用増（価格増）があることもあるが、ここでは、コストアプローチに徹して考える。

図1●再調達原価を修正する方法

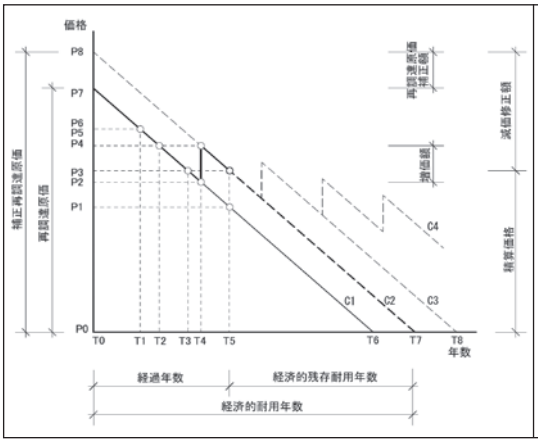
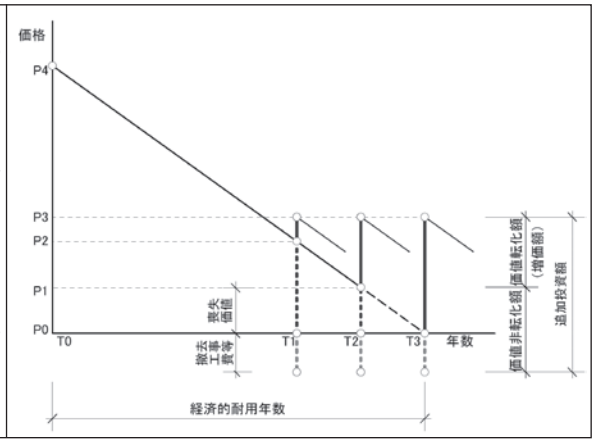


図2●追加投資額の価格転化率



住まいのデータ解説

住宅取引における インスペクションを考える

リクルート住まい研究所 主任研究員　矢部 智仁

リクルート住まい研究所は、今年2月に「住宅検査（インスペクション）の実施実態と期待値に関する調査」という消費者調査を行いました。調査結果詳細を述べるのはいずれの機会に譲るとして、例えば、「購入に際して不安に思う項目について事前に検査することができるとしたらぜひ確認したい情報項目は何か」と尋ねると、耐震性や断熱性、居住後のメンテナンス費用や設備の寿命など、生活の安全安心の確保や持続性に関する項目が上位回答として並びました。

一方で、住宅購入者が購入前に何らかの建物検査を行ったかという結果を見ると、**いずれの検査も行わなかったという回答率は、新築一戸建て購入者で43.4%**（N=419）、**中古一戸建て購入者で76.7%**（N=90）、**中古マンション購入者で85.0%**（N=113）と、購入した種別によって大きな違いを確認することができました。

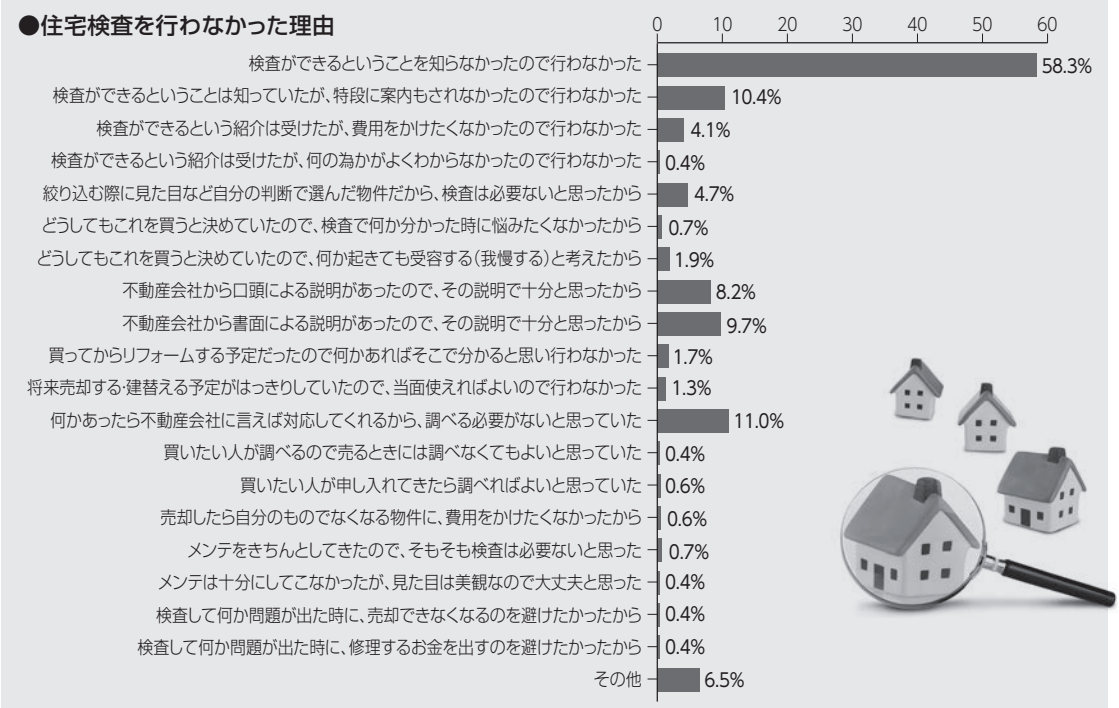
インスペクション実施の決め手は 不動産事業者の勧めがあるかないか

そして、そのような住宅検査を行わなかった消費者が「行わなかった理由」を確認すると（図参照）、高い理由は「そういうことができると知らなかった」が58.3%と過半数であり、次いで「何かあれば不動産会社に言えばよい」という事後対応派、さらに「知っていたが案内されなかったので」という消極的な判断が続いていることが分かりました。

つまり、購入後の生活にとって重要な情報について「調べられるのなら調べたい」とする消費者に対して、何らかの検査を行うか否かは不動産事業者の勧めがあるかないかという、いたって単純な理由が左右していたのです。

ところで、すでにご存じの方も多いと思いますが、国土交通省は平成25年3月から、中古住宅の流通促進・活用のため中古住宅の適切な評価の普及等に向けた方策等の検討を行うことを目的に研究会を設置し、6月に「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」という形で報告を発表しています。その報告書にある3つの提言では、（1）建物評価方法の抜本的見直し、（2）建物評価のための不動産取引プロセスの改善、（3）建物評価の改善に際して金融の担保評価も改善、という要点が提示されています。

一つ目の提言である中古住宅の適切な建物評価手法については、中古住宅の品質・性能が消費者にわかりやすい形で評価されること、併せて取引価格や金融機関の担保評価に適切に反映されること、さらには既存住宅の長期優良住宅化にもつながるリフォームに係る性能評価の充実にもつながること、といった多様な観点で中古住宅の流通促進策として提示されています。もちろんこれは大変重要な観点ですが、それ以上に不動産事業者にとって重視すべきは二つ目の取引プロセスの改善という観点でしょう。先に発表された「インスペクション・ガイドライン」に沿ったインスペクションの普及促進や瑕疵保険の充実・合理化、あるいは適確なリフォームの実施促進に対する税制や金融上の優遇策との連動などに関して言及されています。



入りやすいのは いつでも逃げられるお店

屋外広告士　髙橋 芳文

部屋を探している見込客が外から不動産のお店を見たときに、入りやすそうなお店だな、と感じるポイントは、大きくわけて2つあります。

1 入口が開放的であること

「どうぞ、安心してお入りください」というメッセージを視覚で訴えるには、入口の開放感が重要です。反対に、入口に圧迫感があるお店は、入りにくくなります。開放的な入口は、入りやすいお店の第一条件です。見込客がお店の前を歩いているときは、道路という公共空間にいます。見込客にお店に入ってもらうということは、お店というスペースに移動してもらうことを意味しています。そこで、道路とお店のスペースの境界に工夫を凝らします。

具体的には、例えば、路面店なら入口をあえて路面から後退させ、店先にスペースをつくるようにします。店内の入口の一部を路面の延長線上として捉えられるため、自然な感覚で入店できるようになります。

2 逃げることができる“スキ”を演出すること

「いつでも逃げられそうなお店」と感じていただけることも、入りやすいお店のポイントです。見込客に「逃げることができる」という安心感を与えるには、お店の店員の視線や姿勢が重要なポイントになります。

例えば、あなたがお店に入ろうとしたときに、じっとこちらをうかがう強い視線に気づいて、臆してしまったことはありませんか。また、待ち構えるように動かない店員さんの姿を見て、入店をためらってしまったことはありませんか?　それは、「このお店に入ったら、店員さんに売り込まれてしまう」という不安を感じてしまうからなのです。

人は、売り込まれることを極度に嫌います。購入するかしないかの判断は、自分主導で決めたいものです。しかしながら、入店したのに何も買わずにお店から出てしまうことにも、後ろめたさを感じます。裏を返せば、この後ろめたさを和らげてくれるお店は、入りやすいお店となります。

不動産のお店の場合、飲食店等とは異なり、入店が即売上げに直結するわけではありません。これまで連載してきた店舗外観のポイントを押さえつつ、さらに「ここで購入を決めなくても、入って大丈夫」という安心感を与えることができれば、新規の見込客の入店確率が高まるのです。

店員さんは、お店が忙しくないと、つい待ちかまえる姿勢でお客さんを見てしまいます。でもそれが一番ダメなことなのです。気持ちよく入店してもらうには、店員さんは、つねに何か作業をしていることです。お客様がいないときは、物件案内情報を整えたり、窓を拭いたり、書類を整理したりすることなどをお店の決まりとしてもよいでしょう。店員さんのさりげない姿によって、「お客様には売り込まないよ」という雰囲気をつくるのです。つねに動くことで、お店の外をじっと見るという行為を防ぐこともできます。

この2つのポイントを押さえることで、入りやすく逃げやすいお店を演出し、見込客の入店確率を高めることができます。

お店に入ったら、二人の店員さんが待ち構える様に
席に案内してきた…
積極的すぎて、逃げ場のない営業は不安を与える

紙上研修 第124号

編集／（公社）全国宅地建物取引業保証協会苦情解決・研修業務委員会

押さえておきたい売買契約・賃貸借契約のポイント

（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）

前号では媒介契約について学習しましたが、今号は、売買契約・賃貸借契約に絞り込んだ業務上の「ポイント」について、「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します

第１部　売買契約

Ⅰ 売買契約で手付金を授受する理由

1 手付金は売買代金か?

Q 売買契約においては、ほとんど「手付金」が授受されますが、この手付金というのは売買代金の一部なのでしょうか。

A 売買代金の一部ではありません。手付金と売買代金は異なるもので、当事者が売買代金を授受するときに初めて「手付金」を売買代金の一部に充当するということを約定しているに過ぎません。各宅建協会の売買契約書もそのようになっているはずです。

2 手付金はなぜ授受するのか?

Q そうなると、売買契約において「手付金」を授受するということは、何か特別な意味があるということですね。

A そのとおりです。それは単に売買契約が成立したことを証するために「手付金」を授受するということだけではなく、その契約が成立したあとのトラブルを解決するのに有益だから授受するのです。

Q なるほど。あとから当事者が契約をやめたいと言ってきたようなときに、その「手付金」が手付の放棄や倍返しで契約を解除することができるということなのですね。

A そのとおりです。したがって、その手付金の性質を「解約手付」（民法第557条第1項）として定めるほかに、その手付金の額をそのまま損害賠償額の予定（違約金）として定めたり、あるいはその手付金を「違約罰としての違約金」として定めるほかに、別途損害賠償額を定めるといったこともできるわけです。これについては、後述します。

3 手付金を2回に分けて受領できるか?

Q よく聞く話として、「手付金」を分割して授受することは、宅建業法第47条第3号の「業務に関する禁止事項」の規定に抵触するということで、できないといわれていますが、本当ですか。

A 必ずしも本当ではありません。宅建業法は、手付を分割すること自体を禁止しているわけではなく、手付を分割したり、その支払いを猶予したりする等によって信用を供与し、「契約の締結を誘引する」行為を禁止しているのです（同法第47条第3号）。したがって、現実に契約が成立しなくても、その「誘引行為」があれば、本条に抵触するとされていますが、逆に、買主からの要請で手付の分割や支払いを猶予する場合には、何ら抵触するものではありません。

Ⅱ 所有権の移転はいつするか?

1 所有権の移転は、売買契約の締結と同時に移転するという考え方は正しいか?

Q よく法律の本に、売買による所有権の移転は「契約の締結と同時に移転する」と書いてありますが、この記述は正しいのでしょうか。実務とは大分違っているようですが、どちらが正しいのでしょうか。

A どちらも正しいのです。なぜならば、その法律の本は、当事者間に何の「特約」もなく売買契約が現金（一括払）で締結された場合のことが書かれているからなのです。それに引き換え、

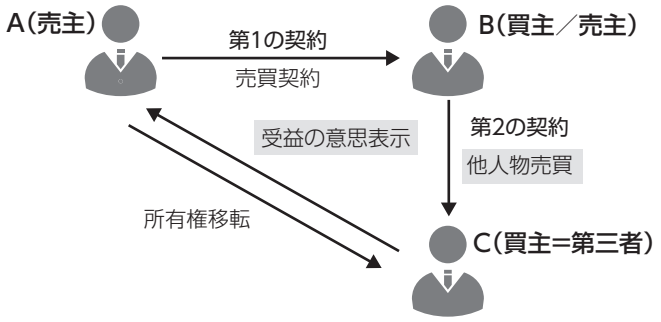
私たちの実務においては、そのほとんどが「ローン」を使ったり、「買換え」であったりしますので、各協会の売買契約書のひな型においては、「売買代金の全額が支払われた時に所有権が移転する」という所有権の移転の時期についての「特約」を定めているのです。

2 他人物売買の売主が、他人物の所有権の移転もできるか?

Q 宅建業法においては、宅建業者が「他人物売買」をすることについて制限をしていますが（同法第33条の2）、その他人物売買をする宅建業者が取得する物件の売買契約が停止条件付のものでなければ、予約であっても、「第三者のためにする契約」であっても、同条に抵触することはありませんよね。

A ありません。予約であっても、「第三者のためにする契約」であっても、かまいません。そのために、先の「中間省略登記に替わる方法」として、第三者のためにする契約方式がクローズアップされたわけです。つまり、その「第三者のためにする売買契約」において、第2の契約を他人物売買とした場合には、その第1の契約の売主が所有している「所有権」を、第1の契約の買主すなわち第2の契約の売主が、その「他人物売買」によって買主（第三者）に直接移転させることができるというものです。

●第三者のためにする契約方式



3 第三者のためにする契約における無名契約とはどういう契約か?

Q 無名契約とはどういう契約なのですか。

A 「無名契約」とは、民法に「売買」とか「賃貸借」というような名称が付いていない契約のことです。したがって、それらの名称の付いている契約（有名契約）以外の契約はすべて無名契約ということになります。

Q 第三者のためにする売買契約において、第2の契約を「他人物売買」ではなく、「無名契約」にすれば、第2の契約の売主が瑕疵担保責任を負わなくて済むということを聞きますが、その第2の契約における「無名契約」というのは、具体的にどのような契約をいうのでしょうか。

A 具体的には、「第2の契約における売主（すなわち第1の契約における買主）が、第2の契約における買主を、第1の契約における「第三者」に指定し、その第三者が第1の契約の売主に対し「受益の意思表示」をすることにより所有権を取得し得る地位を、その第三者すなわち第2の契約の買主に与える契約」のことです。したがって、その第2の契約の売主は、第2の契約の買主すなわち第1の契約の「第三者」から、相応の指定（指名）の対価を受け取るという関係になります。

Ⅲ 瑕疵担保責任とはどういう責任?

1 現状有姿売買を瑕疵担保免責特約付売買にするには?

Q 私たち宅建業者は、昔から物件を安く仕入れるために、「現状有姿」で買い受けるということが多かったものですから、つい仲介をする場合にも、「現状有姿売買」というかたちで取引することがあります。それは、値段次第では、売主にとっても買主にとっても都合が良いからなのですが、最近この「現状有姿売買」というやり方が、「瑕疵担保免責特約付売買ではない」というように聞いたのですが、それは本当なのでしょうか。

A 本当です。「現状有姿売買」というのは、あくまでも物件を「現状のまま」、つまり「修理をしないで」そのままの状態で売るということなのです。したがって、瑕疵担保責任の対象になる「隠れた瑕疵」（民法第570条）に対しては免責にはなっていないのです。この点について基本的な誤りがありますので、今後は、瑕疵担保責任を負わないというのであれば、「この契約は現状有姿売買とし、かつ、売主は隠れた瑕疵についても担保責任を負わない」と、はっきり特約しないと、瑕疵担保責任の免責特約にはならないということに注意をしてください。つまり、顕在化しているキズや汚れ・故障などの「現状」は「隠れた」ものではないので、民法第570条の「隠れた瑕疵」に対する免責特約として定める必要はありません。

2 瑕疵担保免責特約をすれば、付帯設備も免責になるか?

Q 瑕疵担保責任の対象には、建物の「付帯設備」も入ると思うのですが、どうなのですか。

A 「付帯設備」も入ります。それは、付帯設備も売買の対象になっているからです。

Q ということは、建物と付帯設備は「別々の物」ということになるのですか。

A 必ずしもそうではありません。たとえば、「建物」に組み込まれている設備は建物と一体といってよいでしょうから、「建物」としての瑕疵担保責任の対象になりますが、建物とは別に「独立した設備」として取り付けられているものについては、「動産」としての瑕疵担保責任の対象になるということです。その意味で、「不動産」としての「建物」についての瑕疵担保免責特約の対象には、「独立した設備」は入らないということです。つまり、エアコンなどの「独立した設備」は、宅建業者が売主になっている場合は、最低2年間の瑕疵担保責任の対象には入らないということです。

Ⅳ 契約の解除と違約金・損害賠償額の予定との関係

1 契約を解除しなくても、違約金の請求はできるか?

Q 売買契約を解除した場合、通常「違約金」が発生すると思うのですが、この違約金を相手方に請求する場合、必ず契約を解除しないといけないのでしょうか。

A 各協会の売買契約書のひな型では、売買契約を解除しないと違約金の請求ができないようになっていると思いますので、その場合には売買契約を解除しなければなりませんが、この違約金の請求だけを先行して行い、他方で契約の履行の請求もしたいというのであれば、その売買契約書を、契約を締結する前に修正しておく必要があります。つまり、あらかじめ修正された売買契約書を使用すれば、売買契約を解除しなくても違約金の請求をすることができるということです。

2 契約違反の場合に、違約金のほかに遅延損害金の請求もできるか?

Q 契約違反の場合は、通常「違約金」を損害賠償額の予定として定め、その請求をしていくことになると思うのですが、その違約金のほかに、遅延損害金の請求もできるのでしょうか。物件の引渡しが遅れたり、代金の支払いが遅れたりした場合の遅延損害金の請求です。

A できます。なぜならば、違約金の定めは損害賠償額の予定と「推定」されているだけで(民法第420条第3項)、当事者が違約金の定め以外に、損害賠償額の予定をすることもできるからです。したがって、宅建業法においても、違約金の定めのほかに、別途損害賠償額の予定をすることができるように規定されています(同法第38条第1項)。

Q この宅建業法第38条の規定は、契約を解除した場合に請求する損害賠償額が、違約金を含めて、売買代金の20%相当額を超える場合には、その超える分が無効とされるという規定ですが、この第38条の規定の中には、先ほどの遅延損害金の額も含まれるのですか。

A 含まれません。なぜならば、遅延損害金の請求は、契約を解除した場合の請求ではなく、解除する前の履行の請求をしている間の損害金に対する請求だからです。つまり、宅建業法は契約を解除したときの損害賠償の額について制限をしているものだからです(同法第38条第1項)。

第2部　賃貸借契約

Ⅰ 賃貸借契約はいつ成立する?

1 賃貸借の媒介で、賃貸借契約はいつ成立するか?

Q 賃貸借の媒介においては、貸主が直接、借主と会って賃貸借契約を締結することはほとんどありません。このような媒介活動の中で、賃貸借契約はいつ成立するのでしょうか。

A 結論から言えば、貸主が、借主から提出された賃貸借契約書に署(記)名押印をし、その借主保管分を媒介業者に預けるか、ポストに投函した時に契約が成立したと解されます(民法第526条第1項)。

Q なぜそのようにいえるのですか。

A それは、媒介業者が媒介する賃貸借契約は、民法が規定する「隔地者間契約」と解され、その際の媒介業者は、貸主の「使者(注)」として業務を行っていると解されるからです。

<注>「使者」とは、表意者(契約の当事者)の補助者であって、書類を届けたり、言われたとおりのことをするに過ぎない者で、郵便の配達員と同じように解されています。

Q そうなると、私たち媒介業者が借主から賃料や敷金を預かっても、その時には契約は成立していないわけですね。

A そのとおりです。ですから、よくまちがえるのは、借主が賃料の前払分や敷金を媒介業者に預けたり、媒介業者の口座に振込んだ場合に、その時点で契約が成立したということで、その後にキャンセルした借主から、賃料の1ヵ月分のキャンセ

ル料をとったりすることが行われることです。それは明らかに宅建業法違反になりますので、注意が必要です（宅建業法施行規則第16条の2第2号）。そのためにも、借主から書類の提出があったら、できるだけ早く貸主の署（記）名押印を取り付けるということが肝要です。

2 賃貸借契約でも、手付金は授受されるか？

Q 賃貸借契約においても、原則として「売買」の規定が準用されるということですが（民法第559条）、賃貸借の場合にも「手付金」が授受されることがあるのですか。

A 通常の賃貸借の場合にはほとんどありません。しかし、中には賃貸借契約の成立を証するためとか、キャンセルを防止するために「手付金」を授受することはあると思います。

Q それはどのような場合に授受されるのでしょうか。

A たとえば、建物の完成前に賃貸借契約を締結するというような場合には、「手付金」を授受することがあると思います。

Q それはなぜですか。

A それは、やはりキャンセル防止のために授受するのではないでしょうか。たとえば、賃料の半年分とか1年分の手付金を「解約手付」として授受し、その手付損・倍返しの効力によって契約の確実性を高めるという目的で授受するのだと思います。

Ⅱ 中途解約・自動更新特約の問題点

1 貸主からは6ヵ月前の予告をしても、中途解約ができないというのは本当か？

Q 借地借家法第27条の規定によれば、貸主からの解約は6ヵ月前の予告でできると規定されているのに、「できない」という人がいるのですが、それは本当ですか。

A 本当です。

Q それはどうしてなのですか。

A それは、その借地借家法第27条の規定には続きがあって、その続きである第28条に、貸主から解約するには「正当の事由」が必要であると定められているからなのです。

Q その「正当の事由」が必要になるのは、契約の更新を拒絶する場合だけではないのですか。

A そうではないのです。契約の更新を拒絶する場合にも、解約をする場合にも、いずれも「正当の事由」が必要になるのです（借地借家法第28条）。そして、「正当の事由」を伴わない更新拒絶の場合には、法律が強制的に契約を更新させてしまうのです（法定更新＝借地借家法第26条第1項）。

Q それでは、貸主からは何もできないのと同じですね。

A そのとおりです。普通では「正当の事由」が認められることはまずありませんので、そのとおりだと思ってまちがいありません。ただ、ケースによっては「立退料」を支払うことによって「正当事由」が補完されることがありますので、まったく認められないということではありません。

2 解約予告と自動更新特約の併記がトラブルのもとになるのはなぜか？

Q よくトラブルになるケースとして、借主が「解約」をする場合の予告期間が1ヵ月前とか2ヵ月前になっていて、かつ、期間満了の1ヵ月前とか2ヵ月前までに当事者から何らの申し出がないときは契約が「自動更新」される旨の特約がある場合に、借主がその1ヵ月前とか2ヵ月前までに予告をしないで、いきなり契約期間の満了日の1週間ぐらい前になって、契約を終了する（更新しない）と言ってきた場合、契約は更新されるのか、それとも終了するのかという問題があります。このような場合、どのように考えたらよいのでしょうか。

A このような場合は、期間の満了により契約は終了する、つまり更新はされないということになります。なぜならば、通常の「自動更新」の特約は、その約定の期間内に当事者から賃料の改定などの条件変更の申し出がなければ、前契約と同一条件で契約が更新されるという特約であり、その特約は、あくまでも前契約が期間の満了時まで存続していることが前提の特約だからです。したがって、本件のように、契約が借主からの申し出により期間の満了時に終了する場合にも契約を更新させるという特約ではないのです。

Q ということは、「解約予告」や「自動更新特約」がどのように定められていても、借主が期間の満了によって契約を終了させる場合には、その期間の満了の方が優先するということなのですね。

A そういうことです。ただ、本件の場合は、借主は約定の解約申入れ期間を守っていませんので、その守っていない日数分の賃料相当損害金の支払義務はあるでしょう。

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

平成25年10月10日発行(毎月10日発行) 通巻第430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 TEL03-5821-8181(広報) 定価50円

1

「不動産キャリアパーソン」受講のご案内

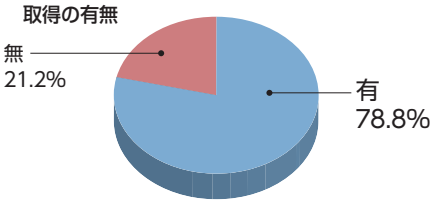
不動産キャリアパーソンは、受講者の78.8%が宅地建物取引主任者です。

5月からスタートした通信教育資格講座の「不動産キャリアパーソン」は現在、全国で4,000名を超える方が受講されていますが、そのうち全体の78.8%が宅地建物取引主任者であることが、調査の結果、明らかになりました(下図)。

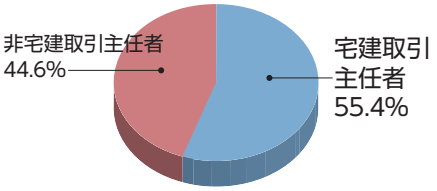
不動産キャリアパーソンの内容は、不動産取引実務の「基礎」知識修得講座であるため、宅地建物取引主任者ではない方が受講する内容というイメージを持たれがちですが、実際は多くの宅地建物取引主任者が、「不動産取引知識や実務の方法の振り返り」や「消費者保護のために学習を行うことの必要性」の観点で受講されています。

不動産キャリアパーソンは、宅地建物取引主任者にこそ受講いただきたい内容です。まだ受講されていない、または受講を検討されている方は、この機会に、ぜひともお申込みください。詳しくは全宅連ホームページをご参照ください。

●不動産キャリアパーソン受講者の宅建取引主任者取得の有無



●[参考]宅建業従事者の宅建取引主任者の割合※



※(一財)不動産適正取引推進機構統計調査をもとに作成

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)

受験された宅地建物取引主任者の声(抜粋) (年齢／性別／従事年数)

- 再認識させられる部分が多々あった。(72歳／男性／40年)
- 宅建・建築関係は読みづらいレイアウトのテキストが多いが、キャリアパーソンのテキストは分かり易かった。少し分厚いが、実務上調べたいことがあるときや何か判断に迷うとき、言い切り型で説明してあるので助かる。(28歳／女性／4年)
- 当たり前に行っていること、行っていないことの再確認ができてよかった。(40歳／男性／17年)
- 実務上遭遇していない項目について新しい知識が得られ、勉強になった。(59歳／男性／32年)
- 接客についての内容があった。不動産関係では珍しく、ためになった。(31歳／男性／6年)
- 内容が多岐にわたり、知識を整理できた。不明なところがあったときに調べるテキストとして良い。(37歳／男性／2年)

2

全宅管理―新規入会キャンペーン実施中―

新規入会者に6万円相当の間取り作成ソフト・流通図面作成ソフトをプレゼント!

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」)では、今年度(平成26年3月31日まで)にご入会いただいたみなさまに、間取り作成ソフト・流通図面作成ソフト2本を無料でプレゼントします。この機会にぜひ、ご入会をご検討ください!

全宅管理の業務内容については、ホームページをご参照ください。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。

●(一社)全国賃貸不動産管理業協会 TEL 03-3865-7031 URL http://www.chinkan.jp/

3

26年版 不動産手帳 頒布のお知らせ

平成26年版の不動産手帳(REAL PARTNER DIARY)を作成中です。表紙にハトマークを配し、「不動産と税金」や「不動産と規制のチェックポイント」など実務に役立つ情報を収録しています(アドレス帳付き)。業務に役立てていただき、お客様への贈答用としてもご活用ください。

●頒布価格:1冊280円(税込)

●お申込み・お問合せは所属の宅建協会まで

11月完成予定