

RealPartner



岐阜県各務原市周辺には航空機工場や
関連航空機部品企業群がいくつも
ある(写真はブルーインパルス。機種のT-4は
川崎重工岐阜工場などで製造された純国産機)。

地域の活力、日本の活力―地場産業―
第10回 岐阜県・愛知県



世界に冠たるトヨタ自動車の本社は、愛知県豊田市にある。
従業員数は、33万3,498人(2013年3月末現在)。
写真は豊田市のトヨタ自動車堤工場。



岐阜県関市の刃物の歴史は鎌倉時代、
刀匠たちがこの地に移り住んだのが発端。
以来、その伝統は、現在の製品造りに生かされている。



大豆に麹菌を直接生育させる
伝統的な技法で、
長期間熟成させてつくられる
「愛知の豆味噌」。
ハチ味噌のほか、さまざまな名称で呼ばれ
味噌煮込みうどんなど、
独自の食文化を形成している。

Gifu



美濃焼は、岐阜県東濃西部一帯で焼かれている陶磁器の総称。
岐阜県の陶磁器全般出荷額は日本一で全国シェアの45.8%
(平成22年・工業統計)。写真は土岐市「織部の里公園」の元屋敷窯。

Aichi



花卉(かき)とは、主に花などを観賞用に栽培する植物で、
愛知県は産出額で昭和37年以来、全国第1位を誇っている
(愛知県HPより)。
写真左は田原市の電照菊のビニールハウス。

1-2

January-February
2014
リアルパートナー 1-2月号

平成26年度税制改正大綱が決定

「不動産の日」アンケート結果…消費税率引上げ前の駆け込み購入意識高まる

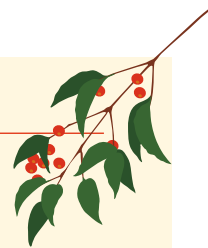
● 紙上研修 借地借家法について考える―借家編②―

「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



みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い 生活サポートのパートナーになることを目指して



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

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

全宅連と全宅保証は公益社団法人として発足し、2年目を迎えておりますが、国民の住生活の安定や消費者保護に向け、都道府県宅建協会と連携のうえ、種々の公益事業を実施しております。

全宅連では、昨年6月に法務省へ民法（債権関係）の改正に関する中間試案に対するパブリックコメントを提出し、今回の改正が不動産取引だけでなく国民生活のさまざまな分野で大きな影響があることを説明し、世に民法改正を喚起する提案をしました。

平成26年度税制改正では、本年4月から消費税率が上がる状況のもと、新築住宅に係る固定資産税の減額、住宅用土地に係る不動産取得税の特例等、各種税制の特例措置が延長となったほか、既存住宅の買取り再販における登録免許税の一部軽減措置が講ぜられる等、国民の住宅取得の負担軽減が継続されることとなりました。また、宅地建物取引主任者に対する社会的評価をより一層高めるための「宅地建物取引士」名称変更に関する件、良質な既存住宅の流通活性化策の推進等についても積極的な提言活動を実施いたしました。

不動産に関する調査研究活動としては、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引制度のあり方や、大規模災害時における要配慮者等への住まい確保方策に関する調査研究を行い、また、都道府県宅建協会会員支援策として、不動産流通と価格査定のあり方に関する調査研究を行っております。

また、人材育成では、不動産取引従事者等の資質向上策として「不動産キャリアサポート研修制度」を創設し、その第一段階となる通信教育資格講座「不動産キャリアパーソン」の受講申込を開始し、すでに全国約6,000名の方が受講されております。

流通関係では、不動産に関する有益な情報を提供するため、不動産情報検索サイト「ハトマークサイト」のさらなる充実に努め、「ハトマークサイトとSUUMOとの連動オプション」としてデータ連携を可能とする業務提携を行い、一般消費者に対するより有益な情報提供の体制を拡充させていきます。

さらに、「みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します」とした、ハトマークグループビジョンを策定し、今後、各種事業を通じて具体化を図ってまいります。

会員のみなさま方の業務支援の一環として設立した「一般財団法人 ハトマーク支援機構」においては、ハトマーク会員10万事業者のスケールメリットを活かし、「ハトマーク支援機構ならではの事業を行う」という基本姿勢のもと、各種業務提携を行い、今後もさまざまなサービスの提供に努めてまいります。

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

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

1 平成26年度税制改正大綱が決定

平成26年度税制改正大綱が平成25年12月24日に閣議決定されました。現段階では、あくまで改正案ですが、税制関連法案は例年、通常国会にて審議され、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。不動産関連の主な内容は以下のとおりです。

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が2年間(平成28年3月31日まで)延長されます。

① 一般の住宅:3年間 税額1/2減額

② マンション:5年間 税額1/2減額

2 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及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が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

3 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長

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が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

4 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引下げる措置が創設されます(適用期限:平成26年4月1日から平成28年3月31日まで、5ページ図表1参照)。

5 中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における税制特例措置の適用

耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居した場合に、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、以下の特例措置が適用となります(5ページ図表2参照)。

<対象となる税制特例措置>

- 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- 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

Contents January-February 2014

- 02 新年のご挨拶
- 03 TOPICS
平成26年度税制改正大綱が決定／第2回・民法改正についての研究会開催／重要事項説明の説明事項の追加について／土地総研がメールマガジンを発行
- 06 連載 vol.9 不動産トラブル事例とその法的論点
- 07 連載 vol.62 知っていれば役立つ税務相談119番
- 08 連載 vol.9 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.38 不動産の経済学
- 10 Information
不動産キャリアパーソン受講のご案内／平成25年度「不動産の日」アンケート結果／藤田和夫名誉会長逝去
- 12 連載 vol.30 基本を確実に! 宅地建物取引講座

- 13 連載 vol.9 店舗考案
- 14 連載 vol.9 住まいのデータ解説
- 15 連載 vol.31 知っておきたい! 建築基礎知識
- 16 紙上研修
借地借家法について考える—借家編②
- 20 ハトマーク支援機構の提携サービスのご案内

Realpartner 1-2月号

2014年1月10日発行 通巻第433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。

の相続時精算課税の特例

○既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置

6 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく 認定長期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)の延長

特例措置の適用期限を平成28年3月31日まで2年延長。

●登録免許税

税率を一般住宅より引下げ。

- ・所有権保存登記：一般住宅特例：0.15%→0.1%
- ・所有権移転登記：一般住宅特例：0.3%
→戸建て：0.2%、マンション：0.1%

●固定資産税

一般住宅特例(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

●不動産取得税

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額
一般住宅特例1,200万円→1,300万円

7 住宅用土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置について、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が、平成28年3月31日まで2年間延長されます。

8 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が譲渡資産の譲渡対価に係る要件を1億円(現行：1.5億円)に引下げた上で適用期限が平成27年12月31日まで2年間延長されます。

●譲渡価額の要件を見直し

現 行	譲渡資産の譲渡価額1.5億円以下
改正案	譲渡資産の譲渡価額1億円以下

9 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…適用期限を3年延長
- 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29年3

月31日まで3年3ヵ月延長

- ③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…適用期限を2年延長
- ④市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換特例…一部要件を見直しの上、適用期限を3年延長

10 既存建築物(非住宅)の耐震改修投資促進のための 特例措置の創設

改正耐震改修促進法(平成25年11月施行)に基づき耐震診断が義務付けられる建築物(非住宅)について、以下の特例措置が講じられる制度が創設されます。

●法人税・所得税

耐震診断が義務付けられる建築物について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日から、その報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の25%の特別償却ができる制度を創設。

●固定資産税

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額する制度を創設(ただし、改修工事費の2.5%が限度)。

◎消費税の軽減税率について

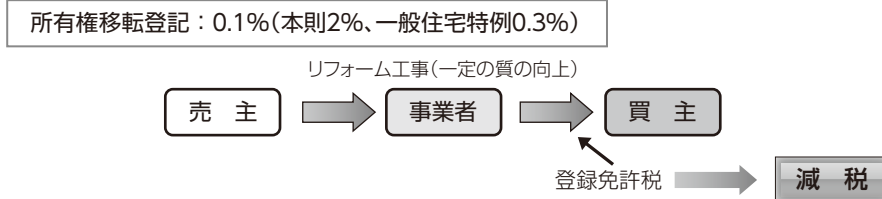
消費税の軽減税率制度については、税率10%時に導入するとされています。

住宅については未定ですが、今後、社会保障を含む財政上の課題と合わせ、対象品目の選定、区分経理等の制度整備、具体的な安定財源の手当、国民の理解を得るためのプロセス等、軽減税率制度の導入に係る詳細な内容について検討し、平成26年12月までに結論を得るとされています。

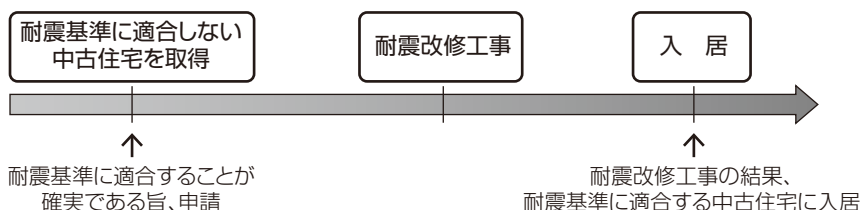
また社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律に基づき、課税の透明性・公平性を図るため、消費税の簡易課税制度のみなし仕入れ率が見直され、不動産業については40%(第6種)とされることとなりました(※平成27年4月1日以後に開始する課税期間に適用)。

- 各制度のお問い合わせにつきましては国土交通省各所管まで
URL <http://www.mlit.go.jp/common/001021899.pdf>

図表1 ●買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設



図表2 ●中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合の特例措置のイメージ



2 第2回「民法改正の動向をふまえた宅地建物取引制度のあり方に関する研究会」を開催

全 宅連不動産総合研究所（田中武弘所長）は、平成25年12月5日に第2回「民法改正の動向をふまえた宅地建物取引制度のあり方に関する研究会」を開催しました。この研究会は、宅地建物取引の基礎となる民法の改正動向に対して、消費者保護の観点から、安心・安全な宅地建物取引への影響等について調査研究を行うものです。第2回の研究会では、第1回に引き続き、法務省と国土交通省がオブザーバーとして出席しました。

法務省からは、全宅連が先般提出したパブコメへの意見に対して、現在の審議の状況を踏まえた形での説明がありました。全宅連からは、消費者がトラブルに巻き込まれないよう、実務を踏まえた上での意見を述べるなど、活発な意見交換を行いました。

次回研究会は、平成26年2月に開催する予定です。

3 重要事項説明の説明事項の追加について

「災 害対策基本法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」が平成25年9月26日に公布されたことに伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され、改正災害対策基本法に係る指定緊急避難場所等が説明事項に追加されることとなりました（施行は平成26年4月1日）。また「港湾法の一部を改正する法律」が平成25年12月1日に改正されたことに伴い、宅地建物取引業法施行令も同日に改正施行され、改正港湾法に係る共同化促進施設協定等が説明事項に追加されました。

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

●出席者（敬称略）

座長：松尾弘（慶応義塾大学・教授）
副座長：中村肇（明治大学法科大学院・教授）
委員：柴田龍太郎（深沢綜合法律事務所・弁護士）、熊谷則一（涼風法律事務所・弁護士）、市川三千雄（全宅連・専務理事）、見勢本浩一（全宅保証・専務理事）、小林勇（全宅連・政策推進委員長）、土屋祐二（全宅保証・弁済業務委員長）、神垣明治（全宅管理・副会長、全宅連総研・副所長）

【オブザーバー】

法務省、国土交通省、田中武弘（全宅連総研所長）、和氣猛仁（全宅連・副会長）、大桐代真子（深沢綜合法律事務所・弁護士）



研究会の様子

4 土地総研がメールマガジンを発行

—— 般財団法人土地総合研究所は、不動産に関する幅広い情報をメールマガジンに掲載し、月に1度の配信を行っています。購読は無料で、不動産関連の有益な情報を網羅しています。お申込みは、土地総研HPをご参照ください。

●土地総研メールマガジン・登録フォーム

URL <http://www.lij.jp/mailmag/form.php>



新聞折込広告に、事実に基づかず「買得」等の不当な表示をした事例

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

新聞折込広告等に不当な表示があった等として、媒介業者2社がそれぞれ1ヵ月間、2ヵ月間の業務停止処分とされた。

◆ 法的視点からの分析



(1) 事実関係

Y1およびY2は、新聞折込広告を行う際に、客観的、具体的な事実に基づくことなく、他の事業者の供給するものよりも優位に立つことを意味する用語や「買得」など、著しく安いという印象を与える用語を使用した。また、広告に掲載した物件の中に、開発許可を得る前のものがあり、さらに取引の態様も明示していなかった。

(2) 事情聴取

行政庁で、Y1およびY2に事情を聴いたところ、Y1およびY2は、広告について宅建業法等の認識が不足していたなどと述べ、事実関係についてすべて認めた。

(3) 処分

行政庁の処分は次のとおり。

Y1およびY2は、①客観的、具体的な事実に基づき、またその事実に関するデータを保有することなく、他の事業者の供給するものまたは他の事業者よりも優位に立つことを意味する用語を使用し、かつその事実を合わせて表示することなく「買得」など著しく安いという印象を与える用語を使用した、②広告に掲載した物件の中に都市計画法29条1項の許可を得る前のものがあつた、③広告に取引の態様を明示しなかった。

さらに、Y1については、以前に宅建業法35条(重要事項の説明等)違反で口頭指導を受け、また地区の不動産公正取引協議会から厳重警告を受けるなど宅建業法違反を繰り返している、Y2については、広告に関し宅建業法32条(誇大広告の禁止)および34条1項(取引態様の明示)に違反している旨の文書勧告を受けるなど、同様の違反を繰り返しているとして、Y1を1ヵ月間、Y2を2ヵ月間の業務停止処分とした。

i 広告規制の概要

宅建業法では、宅建業者は、その業務に関して広告をするときは、その広告に係る宅地または建物の所在、規模、形質等について「著しく事実に相違する表示をし、または実際のものよりも著しく優良であり、もしくは優良であると人を誤認させるような表示をしてはならない」と規定しています(宅建業法32条)。また、広告開始時期の制限(同法33条)や、取引態様を明示する義務(同法34条1項)についても規定しているところです。

ii 本件の処分理由

本件では、都市計画法29条1項の開発許可を得る前に広告をしたという点において、広告開始時期の制限に違反するとともに、取引態様明示義務違反も処分理由となっています。

さらに本件では、誇大広告の禁止にも抵触するとされました。宅建業法32条に規定する「著しく」とは、広告として許容されている誇張、誇大の限度を超える程度のものであり、具体的事例に即して判断されます。本件では、「具体的な事実に基づき、またはその事実に関するデータを保有することなく、他の事業者の供給するものよりも優位に立つことを意味する用語」や、「事実にあわせて表示することなく「買得」など著しく安いという印象を与える用語」を使用したことが当該判断の根拠とされていることが注目されます。

iii 業者間の公正な競争の確保

不動産の広告については、宅地建物の取引の公正を確保する観点とともに、業者間の公正な競争を確保する観点からも規制が行われているところであり(後者を主たる目的として「不動産の表示に関する公正競争規約」があります)、本件では、不動産そのものの広告内容とともに、「他の事業者よりも優位に立つことを意味する用語を使用」した点が問題とされたことにも注意すべきでしょう。

本件では、過去にも違反行為が繰り返されたことが月単位での業務停止処分につながったわけですが、昨年11月以降、食品関係の虚偽表示問題が世間をにぎわしているところでもあり、不動産の広告についても、適正な広告の在り方等につき、この機会に再確認ください。

東京シティ税理士事務所 税理士 辛島 正史

消費税の税率が5%から8%へ 平成26年4月分の賃料の税率は？



Q 私は店舗や事務所の賃貸業を個人で営んでおり、消費税の納税義務があるため、その申告を毎年行っています。平成26年4月から消費税の税率が5%から8%に引上げられることが決定したため、現在収受している賃料についても金額の見直しが必要となると思いますが、何月分の賃料から8%分の消費税を上乗せすべきでしょうか。

賃料を「前受金」として 経理処理しているかどうかポイント

マンションやアパートなど居住用として借りている場合の賃料の消費税は非課税となっていますが、店舗や事務所などの賃料は課税されることになっています。

ご指摘のとおり、平成26年4月1日から消費税の税率の引上げが決定しているため、どの月分の賃料から消費税を5%から8%にするかが重要となってきます。

まず消費税のルールでは原則として、賃料については「契約又は慣習によりその支払を受けるべき日」に収入として計上することになっています。

不動産賃貸借契約の場合、当月分の家賃は前月末までに支払うというように、いわゆる「前家賃」となっていることが多いのですが、このときは前月末が「支払を受けるべき日」となります。したがって、平成26年4月分の賃料は3月に受取ることとなり、「支払を受けるべき日」は3月となりますので、4月分の賃料までは消費税は5%となります。5月分の賃料からは支払が4月以降となりますので、消費税は8%で課税されます。

ただし、所得税や法人税の計算においては、例えば3月末に収受する4月分の賃料を「前受金」として経理処理することにより、3月の売上には計上せず、4月に計上することも認められています。実際問題として、この方法で経理処理をしている人も多く、この場合は、消費税の税率も売上を計上する時期の税率に従うことになり、平成26年3月分までの賃料は5%、4月分以降の賃料は8%となります。

このように単純に「3月分」までの賃料は5%、「4月分」以降の賃料は8%とはならないので注意が必要です。

3月までに支払われることになっている賃料を 4月以降に受領した場合の消費税は？

一方で、平成26年3月までに支払われることになっている賃料を、遅れて4月以降に受領した場合の消費税はどのようになるのでしょうか。この場合は、「前受金」経理を採用していない場合は「支払を受けるべき日」をもって税率を判断し、「前受金」経理を採用している場合は売上計上すべき時期をもって税率を判断することになります。

したがって、仮に平成26年2月末までに支払われることになっている3月分賃料を5月に受領した場合、どちらの経理方法であっても税率は5%になります。ところが、仮に平成26年3月末までに支払われることになっている4月分賃料を5月に受領した場合、「前受金」経理を採用していない場合は税率が5%、「前受金」経理を採用している場合は税率が8%になります。

いま一度、賃貸借契約書の内容の確認を！

ところで消費税が増税されることにより、店舗や事務所のオーナーは当然に8%分の消費税を賃借人から収受できるのでしょうか？オーナーは平成26年4月以降は8%分の消費税を税務署へ納税しなければならないため、賃借人から同じ8%分の消費税を預からない限り、5%分との差額はオーナーの負担となってしまいます。

この点については、賃貸借契約書の内容によって収受できるかどうかが決まってきます。

賃貸借契約書に「消費税の税率が変更された場合には、変更後の率による」とあるとか、「賃料が公租公課の増額等により不相当となったときは、賃料の増額を請求することができる」旨の条項があれば、それに従います。また、賃料の表示が税抜表示となっている場合でも増額が可能でしょう。

一方で、賃料の表示が税込表示となっており、上記のような条項がない場合には、当然には8%分の消費税の上乗せができないこととなります。このときには、賃借人と交渉して賃料の増額を承諾してもらい、覚書などを締結する必要があります。

消費税については、平成27年10月からはさらに10%への引上げが予定されていることから、いま一度、賃貸借契約書の内容を確認されることをおすすめします。

東京国税庁HP 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

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

※個別事案については最寄りの税務署へお問い合わせください。

権利部(甲区)の読み方② 登記簿の所有者の氏名について

登記簿の氏名にまちがいが…?

先日、ある方(不動産会社勤務)から、建物とその底地の関係にある下記の[登記事項証明書(その1)]と[登記事項証明書(その2)]について、次のような問合せを受けましたので、ご紹介させていただきます。

(その1)と(その2)では、所有者の氏名(具体的には、“ろう”の字)が異なっているが、これはどういうことですか? 単純に何かのまちがいですか?

甲区の権利者その他の事項欄中、所有者の氏名をよく見てみると、(その1)は「朗」であるのに対し、(その2)は「郎」となっています。一見、単なる間違いに思えますが、果たして…。

考えられる2つの原因

この原因としては、登記された内容が真実である場合と、そうでない場合が考えられます。

まず、登記された内容が真実である場合は、(その1)の所有者と(その2)の所有者は、「同一住所地の別人」ということになります。こういったケースの可能性は低いでしょうが、ゼロではありません。現地確認や登記名義人本人に確認するなどして、確かめる必要があります。

次に、登記された内容が真実でない場合は、何らかの原因によって、「誤った登記」がされていることになりますので、一度、登記所に確認してみる必要があります(※1)。

なお、誤った登記がされた原因としては、以下の2点が考えられます。

①平成2年の売買による登記申請の際、誤った申請内容(具体的には、登記権利者、すなわち「買主」の氏名表記を誤った)で登記申請が行われ、そのまま登記が実行された。

②昭和63年法務省令第37号附則第2

条第2項の規定による移記(平成12年6月22日登記)の際、誤った登記がされた(※2)。

いずれにせよ、「たかが一文字」といって侮ってはいけません。場合によっては、このような登記のままでは、登記手続上、不動産取引を行えないこともあります。「されど一文字」ということで、登記名義人や登記所に確認して、原因を追求する姿勢が重要です。

ちなみに、この点は、登記手続の代理を生業としている司法書士は、とくに気にしています。

※1 登記所には、受付の日から30年間、当時の所有権移転登記申請書やその添付書類が保存されています。

※2 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定による移記とは、(登記所内において、)登記簿が、バインダー式からコンピューター様式の登記簿に移行されたことを意味します。すなわち、バインダー式の登記簿に登記されている登記の内容を、コンピューター様式の登記簿の登記記録に移した際は、そのことを示すために、「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」と記録されます。

●登記事項証明書(抄)の一例(権利部甲区のイメージ)

<その1>(土地)

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成2年5月30日 第15799号	原因 平成2年5月30日売買 所有者 □□市A町一丁目7番10号 鮎田一朗 順位4番の登記を移記
	余白	余白	朗 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6月22日〕

<その2>(建物)

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成2年5月30日 第15799号	原因 平成2年5月30日売買 所有者 □□市A町一丁目7番10号 鮎田一郎 順位3番の登記を移記
	余白	余白	郎 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6月22日〕

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

今回はどうして不動産に対する投資利回りが、預貯金や債券の投資利回りよりも高くなっているかについて考えることにしましょう。

現在の経済環境下で賃貸住宅に投資すれば、立地やグレードによっても異なりますが、東京都心部でも5%前後の投資利回りを期待できるでしょう。一方で、日本政府が発行する10年物の国債に投資しても、0.6% (2013年11月末) 程度の利回りしか得られません。この利回りの差である4.4% (5%-0.6%) が、「投資リスク」の違いによって生じることは、多くの方が実務を通じて、あるいはファイナンスの学習を通して理解していることだと思います。国債に投資すれば、元本も利息も確実に支払われるのに対して、不動産投資の利回りは、あくまで「期待利回り」にすぎません。5%の期待利回りの賃貸住宅に投資しても、経済環境次第では3%になることもあれば、6%になることもあります。多くの人は、不確実なものよりも、確実なものを好む傾向があり、あえて不確実なものを選択してもらうためには、それなりの見返りが必要になります。この事例で、その見返りに相当するものが4.4%の利回りの差なのです。この差を「リスク・プレミアム」と呼んでいます。

人はどの程度リスクを嫌がるか？

ここまでは通常のファイナンス理論に従った説明ですが、人が価格や利回りの変動という不確実なものを嫌うということだけで、リスク・プレミアムを理解してよいのでしょうか。米国の株式市場を例にとると、株価は短期的に乱高下するものの、中長期的には安定的に上昇を続けてきました。株式投資と債券投資の利回りを比べると、歴史的に年間8%程度の利回りの差が見られるようです。中長期的にみれば、米国株式は価格変動が少くない資産であるにもかかわらず、なぜこれほど利回りの差が生じるのでしょうか。不確実なリスク (株価の変動) の回避という説明の範疇を超えているように感じられます。

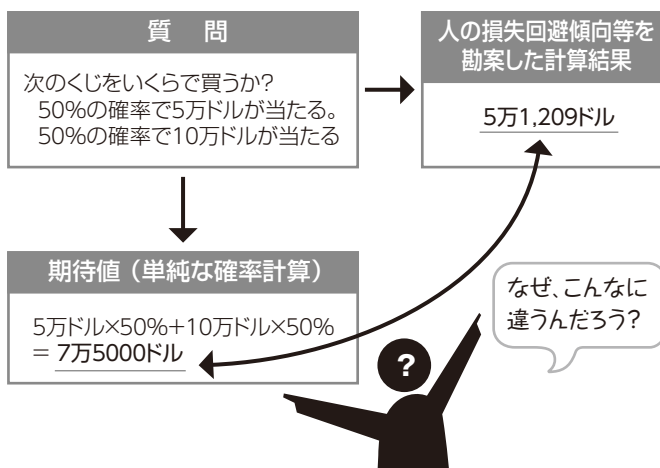
そこで経済学者は「人はどの程度リスク (確率的な不確実性) を嫌がるものなのか」を計算しました。その前提となった事例は、50%の確率で5万ドルが当たり、50%の確率で10万ドルが当たるくじを、いくらで買うのかというものです。数学的には、このくじの期待値は、 $5万ドル \times 50\% + 10万ドル \times 50\% = 7.5万ドル$ になります。ですから、理論的にはこのくじには7.5万ドルの価値が

あるはずです。ところが、計算結果は5万1,209ドルという極めて低い数値になりました。最低でも5万ドルが当たり、半分の確率で10万ドルが当たるくじを引く権利を、多くの人々は5万1,209ドル以下でなければ買わないというわけです。これからわかることは、人は合理的な水準よりも、はるかにリスクを回避したがる傾向があるということです。

米国の株式投資と債券投資の利回りの差が年間8%もあるのも、同様の分析が当てはまるものと考えられます。行動心理学者であるリチャード・セイラー氏達は、この原因として次の2つを指摘しました。原因の一つは、人は短期間で投資の得失を考える傾向があるため、中長期的にはリスクの少ない米国株式であっても、その点が過小評価されてしまうということです (近視眼性)。もう一つの原因は、投資家は相場の変動を嫌っているのではなく、損失を出すことに強い嫌悪感を持つということです。客観的なデータからは、米国株式に投資をすれば、一定の利益が見込まれる確率が高いのですが、「損失を出すかもしれない」という強迫観念、損失を出したときの後悔が、心の中で大きな位置を占めてしまうということです。

不動産はもともと株式よりも投資利回りの安定した資産ですし、株式に投資するときよりも長い期間での投資を考えることが多いので、セイラー氏の指摘するような心理が株式投資ほどは働きにくい面があるように思います。その意味では、不動産のリスク・プレミアムが3~4.5%程度であるのは、感覚的には妥当なところかもしれません。

●人は合理的な水準よりも、はるかにリスクを回避したがる傾向がある



1 平成26年最初の力試し！ 不動産キャリアパーソン受講のご案内

昨年5月からスタートしました「不動産キャリアパーソン」については、「長年、取引に携わっているが、実務の再確認として参考になった」「実務に即していて取引の流れが理解できた」「宅建を持っていない従業者に対する社内研修として取り上げたい」等、さまざまなニーズで活用していただいています。

「不動産キャリアパーソン」は、「不動産取引実務」に関する基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学ぶことができる通信教育資格講座です。受講料、お申込み方法等は次のとおりです。

◆受講料

- ①都道府県宅建協会会員およびその従業者…8,400円(税込)
- ②その他…1万2,600円(税込)

◆お申込み方法

- ①全宅連ホームページからインターネット申込み
- ②所属宅建協会への書面申込み

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

講師紹介

前号から、不動産キャリアパーソンテキストの監修および解説動画の講師となっている各分野の先生を紹介しています。今回は、テキスト第1編第4章「宅建業法の基本知識」、第6編第1章「賃貸管理に関する基礎知識」の監修、解説動画講師である佐藤貴美弁護士を紹介します。宅建業法の概要や賃貸不動産管理の役割、重要性等について解説いただいています。

◆佐藤貴美弁護士からのメッセージ



今、不動産をめぐるのは、中古住宅流通の促進への動きの活発化等や、取引をめぐるトラブル等の多様化に伴い、情報の透明性等の確保や、専門的・法令的知見からの対応等がより一層必要とされています。このような現状において、不動産取引に関わる者全員の資質の向上等を目的とする不動産キャリアパーソンの意義は極めて大きいものであり、みなさま方におかれては、ぜひ当該制度を積極的に活用されるようご期待いたします。



不動産キャリアパーソン講座テキスト

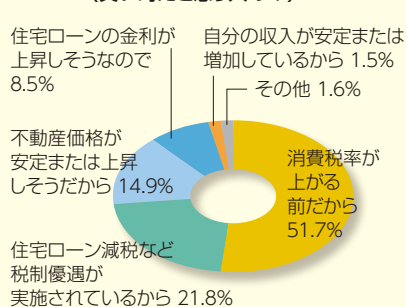
- 1 従業者としての大切な心構え
(社会的使命と役割、トラブル事例、宅建業法)
- 2 物件調査・価格査定
- 3 不動産広告
- 4 資金計画
(資金計画、住宅ローン)
- 5 契約の基本
(売買契約、賃貸借契約)
- 6 その他知識
(賃貸管理、建築、リフォーム、関係法令)

2 平成25年度「不動産の日」アンケート結果 消費税率引上げ前の駆け込み購入意識高まる

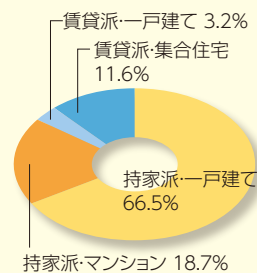
全宅連と全宅保証は、毎年9月23日を「不動産の日」と定め、9月1日から10月31日までの間、全宅連ホームページ等でインターネットを通じて全国の20歳以上の男女を対象にした住宅の居住志向と購買等に関する意識調査を実施しています。今年は、昨年を上回る1万5,611件の回答が寄せられました。今回は、平成26年4月1日から17年ぶりに消費税率がアップすることから、その影響が充分に反映されている結果が出ています。

『不動産は買い時か?』という質問では、「買い時と思う」という回答は、昨年より上昇傾向で、約3割の方が「そう思う」と回答しています。その理由としては、「消費税率が上がる前だ

図表1●不動産が買い時だと思う理由
(買い時だと思う人のみ)



図表2●現在のお住まいに関係なく、「持家派」「賃貸派」どちらですか

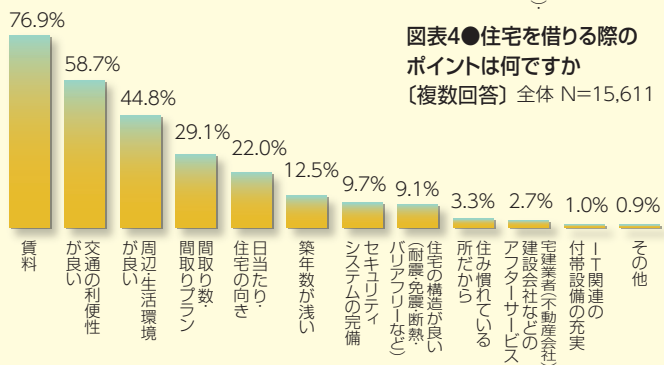
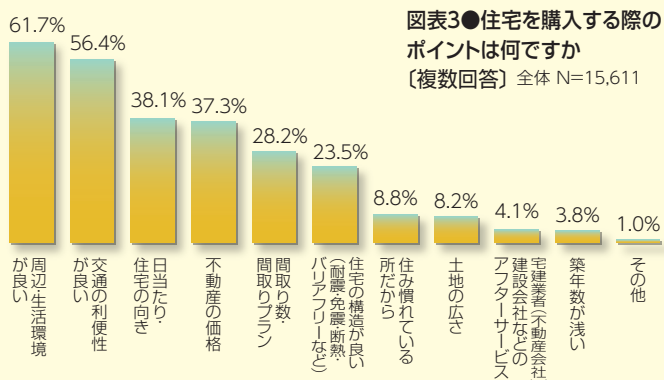


から」を筆頭に、「住宅ローン減税など税制優遇が実施されているから」、「不動産価格が安定または上昇しそうだから」の順となっています(図表1)。なお、「不動産価格が安定または上昇しそうだから」の回答については、全体と比較してみると、60代の方々の回答割合が多くなっています。

次に、『あなたは“持家派”“賃貸派”どちらですか?』(図表2)については、依然「持家派」との回答が圧倒的な結果となっており、「持家派」を重視する方々への『住宅を購入するポイントは何ですか?』(複数回答・図表3)の質問では、「周辺・生活環境が良い」61.7%、「交通の利便性が良い」56.4%と、生活環境を重視する回答が上位を占めており、次いで「日当たり・住宅の向き」38.1%や「不動産の価格」37.3%というように、持家へのこだわりが伺えます。

一方、「賃貸派」の方々への『住宅を借りる際のポイントは何ですか?』(複数回答・図表4)の質問では、「賃料」を重視する回答が76.9%、次いで「交通の利便性が良い」58.7%ということで、「賃料」は若年層、「交通の利便性が良い」は高齢層ほど重視するとの結果となっています。

その他、今回の調査で変化が生じ始めているものとして『パソコン以外で不動産物件検索サイトを利用したことがありますか?』の質問で、昨年の「利用したことがない」80.6%に対して、今回は75.5%と5.1%減少しています。それに対して、「スマートフォンのサイトから賃貸物件を探す時に利用したことがある」は、昨年度の10.5%から今回は16.3%と5.8%の増加となり、ほぼ同率が移行しているように伺えます。近年のスマートフォンおよびタブレット端末の普及の加速という時代背景からして、今後はパソコンからスマートフォンもしくはタブレット端末での検索が増加する傾向が予測されます。ちなみに、スマートフォンで売買物件を探すという回答例もありますが、売買と賃貸を比較すると、賃貸物件には税金や住宅ローン等の心配がないことから賃貸物件検索の方が気軽に検索しやすいのではないかと考えられます。



●2013年「不動産の日」アンケート調査結果
http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/2013fudosannohi/index.html



藤田和夫名誉会長逝く

藤田和夫全宅連第六代会長(全宅連名誉会長)が平成25年11月18日、逝去されました。享年80歳。

故藤田和夫名誉会長は、昭和8年、石川県生まれ、昭和39年に不動産商(株)代表取締役役に就任。業界団体での役員歴は、主なものとして、東京都宅建業協会千代田中央支部長を経て、平成9年に東京都宅建業協会会長・全宅保証東京本部長に就任し、平成20年まで5期11年にわたり同協会の会長を務めました。全宅連・全宅保証では、平成12年から20年まで4期8年、会長を務めるとともに、(財)不動産流通近代化センター理事長に就任しました。

任期中に、「銀行の不動産参入阻止」を図るとともに、「不動産ジャパン、ハトマークサイトの開設」、「全宅住宅ローン(株)の設立」など、その幅広い人脈と卓越したリーダーシップにより常に中小不動産業の立場での政策立案を実行しました。また、定期借家制度を創設し、新たなビジネスモデルを追求するとともに全宅保証の会員資格要件の礎を定め、今日の全宅連、全宅保証の公益法人化への道筋を築きました。

生前多くの公職を務められ、業界発展と土地住宅政策等に寄与した功績により、平成5年に東京都知事表彰、平成7年に建設大臣表彰、平成21年に旭日中綬章を受章。

なお、昨年12月、国土交通省の佐々木土地・建設産業局長より藤田雅子夫人に従五位の位階が授与されました(右写真)。



類まれなるリーダーシップで不動産業界を牽引

全宅連・全宅保証会長 伊藤 博

故藤田和夫名誉会長は永年、全国宅地建物取引業協会連合会ならびに全国宅地建物取引業保証協会の会長を務められ、不動産流通業界の発展に多大な貢献をなされました。

時には、的確な判断と強いリーダーシップで政界や官界、他団体との連携により、「税制等政策要望活動の推進」「不動産総合サイト(不動産ジャパン)、ハトマークサイトの開設」「賃貸不動産経営管理士資格制度の創設」「定期借家制度の創設」等に尽力されました。さらに、全国の会員業者に対する支援策として、少額短期保険制度の推進、政策要望活動の推進、賃貸不動産管理業協会や全宅住宅ローン(株)の設立等、絶えず会員目線での対応を心掛けられました。

これからの日本経済回復の鍵である「デフレからの脱却」に向けた対応等、不動産業界が取り組むべき諸課題に向け、大局観でのご指導をいただきたいと思いますが残念な限りです。

ここに謹んで故人のご冥福をお祈り申し上げます。



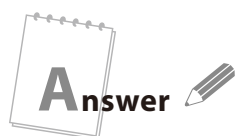
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

一定の用途地域における住居系建築物の容積率緩和のポイントと留意点

千葉 喬



住居専用地域等を除く一定の用途地域では、一般的に住宅と店舗、事務所等の非住宅の用途が混在していることが多くみられますが、これらの地域で一定の住居系建築物について容積率の緩和がなされているとのことですが、どのような場合に適用されるのでしょうか。



1. 住居系建築物の容積率緩和とは

そもそも容積率が市街地の用途地域で制限されているのは、敷地内の建築物の規模（延べ面積）の限度を設けて、その建築物の床面積の大きさに対応して人や物の動きによる道路その他の公共施設への負荷のバランスを保つためでもあります。

容積率は同じ数値であっても建築物を高くすれば敷地内の空地の確保が可能となり、災害時の避難等の都市防災上、潤いのある都市環境上からも、その効果があります。

そのため、一定の用途地域（第1・第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域および準工業地域の6地域）の住宅と店舗、事務所等の非住宅とが混在している地域においては、その道路等の負荷への影響について差異があるため、その差異の範囲内で住宅に関する容積率制限を最大で「1.5倍」まで緩和することが可能であり、土地の有効活用面でも効果が期待できます。

ただし、この容積率緩和の適用には、次の一定の基準に該

図表1●敷地内で定める空地の規模（施行令135条の16参照）

法53条の建ぺい率の 最高限度（建ぺい率限度）	確保すべき空地の合計 （敷地面積に乗じる数値）	上乗せして確保すべき 空地の割合（参考）※
5/10以下	1ー建ぺい率限度+1.5/10	15%
5/10を超え、5.5/10以下	6.5/10	15%～20%
5.5/10超	1ー建ぺい率限度+2/10	20%
定められていない場合	2/10	20%

※地方公共団体は条例により、上乗せして確保すべき空地の部分の割合を1.5/10または2/10を超え3/10以下の範囲で別に定めることができる。

当しなければなりませんので留意することです。

2. 容積率緩和の対象となる基準

（1）対象となる一定の用途地域

この容積率緩和の対象となる用途地域は、住居専用地域、工業地域および工業専用地域を除く、上記の6地域内です（高層住居誘導地区、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く）。

（2）一定規模の敷地面積と空地規模

敷地面積の規模は、近隣商業地域と商業地域では1,000㎡、それ以外の地域では2,000㎡以上となります。ただし、条例でそれぞれ500㎡から2,000㎡未満および500㎡から4,000㎡未満の範囲で別に定めることができます。

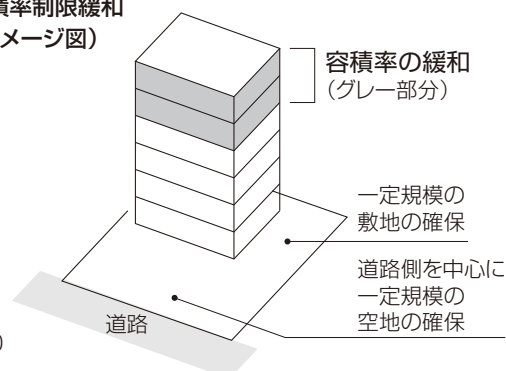
敷地内の空地の規模は、建築基準法53条の建ぺい率の最高限度（建ぺい率限度）に応じて、図表1のとおりとなっています。なお、敷地内の空地の条件として、当該空地の道路に接して有効な部分の規模については、当該空地の合計規模に2分の1を乗じて得た規模以上とされています（図表2参照）。

3. 容積率緩和の計算方法

上記した基準に該当する全部または一部を住宅の用に供する建築物については、当該建築物で住宅の床面積の割合に応じて、次の算式により計算した数値まで、用途地域に関する都市計画で定める容積率（指定容積率）の1.5倍を限度としてその容積率が緩和されます。

$$\text{容積率の限度} = \frac{3 \times \text{指定容積率}}{3 - \text{住宅用途部分の床面積割合}}$$

図表2●容積率制限緩和
（イメージ図）





消費行動の変化に 対応していこう

屋外広告士 高橋 芳文

これまでの連載では、主に店舗周りのことを解説してきました。今号では、ホームページやインターネットの世界に触れながら、人々の消費行動の変化について解説します。

若い人の消費行動例…スマホとチェーン店

先日、あるワークショップで大学生の方々と同じチームになり、話をする機会がありました。そこで、筆者が学生の方々に「お店探しや、お店選びは、どのようにしているの?」と質問したところ、そのチームの学生さん全員が「飲食店を探すのであれば、自分がいる場所の近くにあるチェーン店をGPS付きのスマートフォンで探す」と答えてくれました。

この回答を聞いて感じたことが2つあります。1つ目は、自分の足を使って街を歩いてお店を探すのではなく、スマートフォンで探すという消費行動が、今の若い人たちの主流であるということ(若い人だけに限らないかもしれませんが)。2つ目は、個店よりも、チェーン店を好む傾向があるということです(筆者はチェーン店より個店が好きですが)。

1つ目のスマートフォンでお店を探すという消費行動については、すべての若い人がそうであるということではありませんが、ちょっと前には、考えられなかった消費行動です。ちなみに、筆者は、はじめての場所に行き、飲食店を探す場合、今でも自分の足を使って街を歩いてお店を探すことが多いです。

また、2つ目の個店よりもチェーン店を好む傾向については、知っているお店は、安心して入れるけど、知らないお店は、なかなか入りづらいという声を多数聞きました。この知っているお店は安心して行きやすく、知らないお店は、不安でなかなか行きづらいという消費者心理は、言われてみれば、確かにその通りです。

「リアル+ネット」の合わせ技で

インターネットが発達している今の社会では、お店に行く前にどんなお店なのかと下調べをしてから、そのお店を訪ねる人も少なくありません。ここは重要なポイントです。不動産の店舗においても、一昔前は、店舗で物件を探すのが当たり前のことでしたが、今は、不動産情報のポータルサイトなどで、物件情報を簡単に探せるようになりました。

一昔前は、どこに店舗を構えるかという立地戦略がもっとも重要で、ホームページを持っていなくても商売にはそんなに影響がなかったと思います。しかしながら、今は、インターネットを活用して情報を調べてから、リアル空間に出て、消費行動をするということが、より顕著な時代になったと思います。

不動産の店舗においても、リアル店舗の魅力を磨くと同時に、ホームページを活用して、そのホームページ上で、お客様に安心して来店してもらえる情報を出していくことがより重要になってきたのかもしれません。

「リアル+ネット」の合わせ技で、消費者行動の変化に対応しながら、店舗の集客を最大化する工夫を考えていきましょう!



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/>





住宅ストックにおける 持家一戸建ての存在感

リクルート住まい研究所 主任研究員 矢部 智仁

住宅ストックの50%超が「持家」の「一戸建」

住生活基本法の施行以降、今後の不動産、とりわけ住宅市場はフロー中心からストックも重視される市場へと変わってゆくと強調されているわけですが、今回は改めて住宅ストックの種類やボリュームをきちんと整理して、そこに関連する「機会」を考えてみたいと思います。

平成20年の住宅・土地統計によれば、既存の住宅ストック総数は4,960万戸となっていますが、その内訳を所有関係別に持家か借家か、建て方別に一戸建てか集合住宅かで区分したものが下の表となります。

この表で注目すべき大きな特徴は、住宅ストックの50%超が「持家」の「一戸建」住宅であるということです。実は、このストックの過半となる大きな存在が、将来のビジネス機会の創造にとって注目ポイントであると考えられています。

では、なぜ注目ポイントなのでしょう。それは“管理”という事業でストックを考えると分かります。全体の約10%近くを占めるまでに至った持家の共同住宅、いわゆる分譲マンションにはストックの維持管理について「マンション管理事業者」が管理組合のパートナーとして存在しています。また約1/3、35%を占める借家においても、「賃貸住宅管理事業者」がオーナー（公営も民間も含めて）に対して建物の維持管理サービスを提供しています。

つまりこれら共同住宅という種別には建物の維持管理に関して事業者としての担い手が存在しているのです。一方で、過半数の持家・一戸建てでは、購入者自らにその維持管理が任されることが多く、たとえば、リクルート住まい研究所が過去に行った消費者調査では、住宅所有者のメンテナンスは「壊れたら使える程度に機能回復する」行為が中心で、使える状況では積極的な追加投資や予防保全的な行為は行われにくいという結果も出ています。このように住宅ストックの種別によって、メンテナンスの程度や頻度に差が生じていることが考えられるのです。

メンテナンス行為をビジネス機会に変える

周知のとおり、国土交通省による各検討会、委員会において既存住宅の性能をきちんと表示できる基準と手順を整理し、保険と組合せて金融機関の評価へと結びつけるなどして、市場価値につなげることを目指す、すなわち不動産の資産性を高める検討や研究が始まっています。

不動産流通の活性化というのは、資産化への一つの過程です。不動産流通を広義にとらえれば、売却だけではなく賃貸という選択も視野に入るわけですが、いずれにしても住宅が使われている期間の追加投資が将来の市場価値に繋がるような道筋を見出そうとする現在の取り組みをきちんと理解し、個人に任せられたままのメンテナンス行為をビジネス機会に変えてゆく機会とすべき、と考えられるわけです。

図表1●所有関係別・建て方別「住宅数」「ストックシェア」「1住宅あたり述べ面積」

	住宅数(万戸)	ストックシェア	1住宅あたり述べ面積(m ²)
総計	4,960		94.13
持家 計	3,032	61.1%	122.63
持家(一戸建)	2,519	50.8%	132.30
持家(長屋建)	36	0.7%	99.65
持家(共同住宅)	468	9.4%	71.53
持家(その他)	9	0.2%	165.69
借家 計	1,777	35.8%	45.49
借家(一戸建)	192	3.9%	80.57
借家(長屋建)	88	1.8%	51.43
借家(共同住宅)	1,494	30.1%	40.53
うち その他借家(共同住宅)	392	7.9%	49.25
うち 民間借家(共同住宅)	1,102	22.2%	37.43
借家(その他)	3	0.1%	91.38

*平成20年住宅・土地統計(第7表)を基に作成。

木造住宅の構法① 躯体

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



今号から木造住宅の構法を確認します。構法を知ることによって改修の際にどの部材に、どう手を加えるか判断できます。一般化するインスペクションにも正しく対応できます。

1 基礎

基礎は鉄筋コンクリートで造ります。耐震性、防湿性、施工性（上部躯体等）に貢献するため、近時は一般にベタ基礎が採用されます。直接基礎が一般的ですが、軟弱地盤では地盤改良や杭を打ちます（2011年7-8月号P16-17参照）。木に比べて鉄筋コンクリートは竣工後の修繕工事が困難であり、長期利用のために信頼性のある基礎を造ります。鉄筋の径、本数、かぶり厚<注1>、コンクリートの厚さに余裕が大切です。また、床下の乾燥状態を保つことが重要です。基礎に開けた換気口で床下換気を確保していましたが、基礎と土台の間をあける方法が多くなっています（ねこ土台）。床下の乾燥状態はインスペクションの重要なチェックポイントです。

2 土台

鉄筋コンクリート製の基礎の上に木製の土台があることで柱や筋交いなど、木部の工事が容易になります。地面に近く腐りやすいため、腐りにくい樹種を選ぶ、寸法に余裕を持たせる、防腐処理を（繰り返し）行います。基礎と土台はボルトで緊結します。地震や風による横にずれようとする力や建物を浮き上がらせようとする力に対抗するためです。基礎に次いで修繕等がむずかしく、初期投資の段階でしっかり造ることが重要です。

3 柱

土台の上に柱を立てます。長期耐用のため土台と同様の配慮をします。柱は3寸5分（105ミリメートル）が一般的でしたが、耐久性を考えると4寸（120ミリメートル）やそれ以上のものが多くなっています。柱の寸法は耐用年数を判断する重要な要素です。間取りを考える際には広々とした部屋がほしい、窓を広くとりたいなどが優先されがちですが、長期耐用のためには柱や筋交いの配置（数とバランス）が重要です。世代をまたぎ、所有者を代えて利用しますので、建物のファンダメンタルズとしての構造安定性が最優先事項です。柱と土台や梁は金具で緊結します。

4 2階床梁（および胴差）

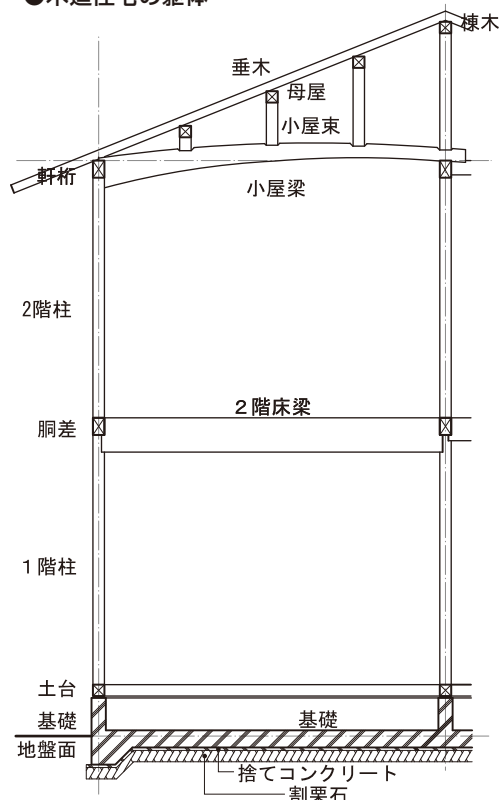
柱の上に梁をのせます<注2>。2階床梁は2階の積載荷重などを支えます。梁成（はりせい）は梁を支える柱の間隔で決ま

ります。一方で最低限の梁成しかないとき将来の模様替えの制約条件となりますので、余裕が望まれます。木造住宅では1階の柱がない場所に2階の柱を立てることができる間取りの可変性が長所ですが、2階の柱が支える屋根などの加重を2階の床梁が受け止めた後、1階の柱に伝えるため、梁成はより大きくなります。1階の天井高（一般に2.4～2.6m）と、その家の最大の梁成（30～45cm程度）によって階高が決まりますが、階高が一般に流通している柱材の寸法（通常は3m）を超えると工事費が急騰します。

5 小屋組

屋根を構成する三角形の部分を作ります。軒桁は2階の床梁と同様に考えます。支える加重が少ない分、2階の床梁より小さくてすみますが、建物の格式を出すため大きい部材を使うこともあります。屋根の仕上げ部分を垂木（たるき）が支え、垂木と直交する母屋（もや）が垂木を支えます。母屋を小屋束（こやづか）が支え、小屋束を小屋梁が支え、軒桁に伝えます。最上部の母屋を棟木（むなき）といい、棟木を所定の場所に取り付けることを上棟といいます。上棟の日に上棟式を行い餅などを撒いて祝う風習があります。工事費の中間金を払う節目でもあります。

●木造住宅の躯体



借地借家法について考える —借家編(その2)—

中央大学法科大学院教授・弁護士 升田 純

3回にわたり借地借家法の留意点を勉強してきましたが、
その内容は複雑です。

日頃から判例などを中心に、取扱いの留意点を勉強してください。

FOR RENT



Ⅵ 借家の対抗力

借家の場合にも、借地の場合と同様に対抗力が問題になり(借地借家法10条参照)、借家の建物の所有権が売買等によって移転された場合、賃借人が賃借権を新所有者に主張することができるか、どのような要件の下で主張することができるかが問題になります(これが借家の対抗力の問題です)。

借家の場合にも、賃借権の登記を得る方法が認められていますが(民法605条)、実際上見かけることは極めて稀です。通常は、建物が引き渡されることによって、賃借人は対抗力を取得することになります(借地借家法31条1項)。賃借人は、建物の引渡しを受けている場合には、建物の所有権が新所有者に移転しても、賃借権を主張することができます。

また、この場合、賃借人との間の借家契約は、新所有者に当然に移転し、新所有者との間に借家契約が承継されます。具体的には、新所有者が所有権移転登記を得た時に移転し、それ以後、賃借人は、新所有者(新賃貸人)に賃料を支払う義務を負います(その旨の通知がされるのが通常です)。この承継に伴って特約を含む借家契約の内容が新所有者に承継されますし、敷金関係は、借家契約とは別の契約であると考えられていますが、承継の際に賃借人が負う債務を控除した残額の敷金関係が新所有者に承継されます。

Ⅶ 賃料の増額・減額

借家において賃貸人、賃借人にとって最も関心の高い事項

は、賃料額ですが、契約締結時に定められた賃料額も、年月の経過とともに不満が生じてきます。賃料額の改定については、借地借家法32条が賃貸人に増額請求権を、賃借人に減額請求権を認めています(借地借家法32条は、賃料のことを「借賃」と呼んでいます)。

この増減額請求権は、その性質が形成権と呼ばれるもので、賃貸人または賃借人の権利の行使によって(具体的には増額する旨または減額する旨の意思表示をすることであり、後日の不要な紛争を回避するため、書面によって行うことが多いものです)、借地借家法32条の要件が満たされている場合には、当然に増額または減額の効果が生じることになります(請求した時から将来に向かって増減額の効果が生じるものであり、遡及的に効果が生じるものではありません)。賃料の増減額請求は、契約関係を一方的に変更することを認めるものですが、契約期間の途中で内容を変更するためには本来は合意による必要がありますから、例外的な権利であるといえます。

賃料の増額、減額を請求する場合、一定の金額に値上げするか、値下げするかを相手方に伝えることが実際上多いのですが、この金額は単なる希望にすぎず、これによってその金額に増額・減額の効果が生じるものではありません。この意味で、増額、減額を請求した場合、適正な金額に増額・減額の効果が生じることになります。

賃料の増減額の希望額に相手方が同意した場合には、その金額で増減額の効果が生じますが、争いがある場合には、協議によって決めることができます。協議が整わなければ、原則として民事調停を経て(民事調停法24条ないし同条の3。

原則として調停を経ることが求められていますが、これは、調停前置主義と呼ばれています）、最終的には訴訟によって解決することになります。居住用の借家の場合、賃料の増減額をめぐる争いの金額の幅は少なく、調停、訴訟の手間、費用等を考慮すると、経済的には引き合わない紛争であることが少なくありません（訴訟に発展した場合には、賃料の鑑定が必要になることが多く、そのための費用もかかりますし、事案によっては最終的な解決までに相当の年月がかかることがあります）。

賃料の増減額請求は、①土地・建物に対する租税その他の負担の増減、②土地・建物の価格の上昇・低下その他の経済事情の変動、③近傍同種の建物の賃料との比較により、賃料額が不相当になった場合に増減額の効果が認められるもので、従来の賃料額が不相当でなければ（しかも、前記の①②③の事情によって不相当になることが必要です）、増減額請求をしても効果は生じません。従前の賃料額が不相当になるかは、ある程度の年月が必要であることが多いのですが、経済事情によっては数ヵ月の経過で不相当になることもあり、逆に数年を経ても不相当にならないことがあります。

賃料の増減額請求がされる場合は、賃貸人と賃借人が双方権利を行使する等し、しかも最終的な解決に至るまでの間に数回の増減額請求が繰り返して行われる等、深刻な紛争になることもあります。

賃料の増減額請求がされた場合、賃借人が従前どおりの賃料を支払えばよいのか等が問題になることがあります（支払う賃料額によっては、賃貸人が賃料不払いを理由に借家契約を解除することがあります）、賃料額が確定するまでは相当と認める額を支払えば足りることになっています（相当の額と各低額の差額を後日清算することが必要ですが、その場合には年1割の利息を支払うことが必要です。借地借家法32条2項、3項）。

もっとも、この相当と認める額の判断は、賃借人にとって容易ではなく、低額な賃料を支払うと（賃借人としては、賃貸人の賃料増額請求に対する対抗策として、減額請求をし、従来よりも低額の賃料を支払うという手段をとることがありますが、危険な方法です）、賃貸人が借家契約を解除した場合、解除の効力が認められることがありますから、注意が必要です。

賃料の増減額をめぐる紛争は、意外と深刻で、解決までに手間がかかることがあり、従来から賃料改定に関するさまざまな内容の特約が利用されています。最も単純な特約は、借地借家法32条1項の内容と同じ内容のもの、契約の更新ごとに改定するもの、増減額請求の前に協議を行うものがありますが、他方、一定の期間の経過によって一定の割合、一定の額が増額する内容のもの（自動改定特約、自動増額特約と呼ばれることがあります）があります。これらの特約の中間の内容のものもあります。

これらの特約の効力が問題になることがあります、借地借家法32条1項ただし書の規定の内容、趣旨に照らし、増額を内容とする特約は無効とされる可能性があります。

VIII 修理・修繕

借家契約が継続する間、天災、経年、賃借人の使用方法等の事情によって建物の修理、修繕が必要になることがあります。これらの修理・修繕を誰が行うべきか、費用は誰が負担するか、手続はどうするか等が問題になり、使用期間が相当の年月を経過すると、修理・修繕が必要な事態が生じることが多くなります。

修理・修繕は、賃貸人が建物を使用・収益に適した状態で提供する義務があることから（民法606条1項）、原則として賃貸人が必要な修理・修繕義務を負います（実際上は、修理・修繕が必要か、さらに必要な修理・修繕か、どのような方法・範囲で修理・修繕が必要か等が問題になります）。もっとも、この原則については、当事者間で特約を定めることができますので、さまざまな内容の修理・修繕に関する特約が締結されています。

修理・修繕特約は、原則として有効ですが、居住用の借家の場合には、大修繕、建物の構造に係る修繕、経年劣化によって自然に必要となる修繕等につき賃借人に修理・修繕義務を負わせたり、修理等の費用を賃借人に負担させたりする特約は、公序良俗（民法90条）、信義則（同法1条2項）に照らして無効とされる可能性が相当にあります。また、大修繕等であっても、賃借人の落ち度によって修理等が必要になった場合につき賃借人の負担とする旨の特約は、有効ということができます。

建物に修理等が必要になった場合、修理等を誰が負うか、費用を誰が負担するか等につき紛争が発生する一方、賃借人が建物の使用・収益に支障が生じることがあります。この場合、賃借人が賃貸人に対して修理等を法的な手段によって強制しようとしても、時間がかかり、実際的ではありませんから、賃貸人に通知する等した後、自ら業者に依頼する等して修理等を行うことがあります、その費用が賃貸人の負担である場合には、必要費、有益費として償還を請求することができます（民法608条）。なお、この場合、賃貸人と賃借人との間で信頼関係が乏しいときは、賃貸人が建物の所有権の侵害、不要な修理等を主張し、借家契約を解除する等して紛争が一層深刻化することがあります。

近年、賃貸マンションの中には、建物の躯体の状態で賃貸し、内装、造作等を賃借人がその裁量で行うことができるような借家が利用されることがありますが、このようなタイプの借家においては相当に広い範囲で修理等を賃借人に義務づけたり、費用を負担させたりする特約を定めても、有効であると解してよいでしょう。

IX 造作

近年の借家においては、エアコンが設置されていない借家は珍しくなりましたが、エアコンは造作の代表設備であり、造作をめぐって買取り等が問題になることがありました。

現行の借地借家法は、旧借家法の時代において認められていた造作買取請求権の規定を一部改正し、造作買取請求権を放棄する特約を有効とした上（借地借家法33条、37条、旧借家法5条、6条の比較対照）、このような特約がない場合には、賃貸人の同意を得て設置した造作につき、賃借人は、借家の期間満了、解約申入れによって借家契約が終了したときは、賃貸人に対して時価で造作の買取りを請求する権利を認めています（転借人が設置した造作も同様に取引扱われる。借地借家法33条1項、2項）。

賃借人の造作請求権は、この行使によって当然に時価による売買契約が成立することになります（賃料の増減額請求権と同様に形成権の性質をもつものです）。時価は、当事者で協議して定めることができますが、協議が整わない場合には、訴訟によって解決を図ることになります。

X 借家契約の期間満了と更新

借家においては、契約締結の当初は、賃貸期間が定められていることが通常です（この期間は、法律上、単に「期間」とか、「存続期間」と呼ばれていますが、実際上は、賃貸期間、借家期間と呼ばれることも多いようです）。この期間が1年未満の定めがある場合には、期間の定めのないものとみなされますが（借地借家法29条1項。この場合には期間満了の問題が生じないことになり、終了させるには、解約申入れによることとなります）、20年を超える期間の定めも認められています（同条2項、民法604条）。なお、前回紹介したとおり、定期借家の場合には、賃貸期間が定められていることが必要です。

賃貸期間の定めは、居住用の借家の場合、2年、3年といった期間が多いようですが、1年未満を除けば、当事者の協議によって自由に定めることができ、賃貸期間が満了する場合には、借家契約が終了することになります。

しかし、借地借家法は、期間満了による終了については、重要な制限を設けていますが、これが法定更新の制度です（民法619条には更新の推定等の規定が設けられていますが、借地借家法は、賃借人による更新を強化したものです）。なお、賃貸人と賃借人が協議をし、合意によって更新することもでき、多くの場合、この合意更新が利用されています（合意更新に当たって、新たに賃貸借契約書を取り交わすことが多いのです

が、契約書を取り交わさないでも、合意更新が認められます）。

賃貸期間が満了する際、当事者には更新拒絶権が認められており、当事者が期間の満了の1年前から6ヵ月前までの間に相手方に対して更新しない旨の通知または条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をすることができ、これらの通知をしなかった場合には、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとみなされます（借地借家法26条1項）。更新拒絶権を行使するのは、通常は賃貸人ですが、更新拒絶の効果が生じるためには、正当事由が必要です（借地借家法28条）。

正当事由は、建物の賃貸人および賃借人（転借人を含みます）が建物の使用を必要とする事情、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況および建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡し条件として、または建物の明渡しと引換えに賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して判断されるものです。この財産上の給付は、普通は立退料と呼ばれる金銭のことです。賃貸人が更新拒絶をした場合であっても、正当事由が認められるかは、正当事由の内容が抽象的、裁量的であるため、予想が困難であり、立退料の提供を補完させることが多いようです。

また、前記のとおり、更新しないなどの旨の通知をした場合であっても、賃借人が建物の使用を継続しているときは、賃貸人は、遅滞なく異議を述べないと、従前の契約と同一の条件で契約が更新されたものとみなされます（借地借家法26条2項。なお、転賃借がされている場合には、同法26条3項）。この異議も、効果が生じるためには、正当事由が必要です。

借家契約が法定更新された場合、従前は賃貸期間の定めがあるわけですが、法定更新後は、期間の定めのないものになります。なお、合意更新の場合には、賃貸期間は合意によって定めることとなります。

XI 借家契約の解除

借家契約は、賃貸人または賃借人が契約、特約に違反した場合には、相手方は契約を解除することができます。この場合の契約の解除は、将来に向かって効力を生じます。

借家契約の解除は、賃貸人が解除することが多いものですが（解除権は、民法541条以下の規定による法定解除権と、契約に定められた約定解除権があります）、解除原因としては、賃料の不払い、無断転賃、用法違反、保管義務違反、特約違反等があります。

賃貸人が解除した場合、賃借人は、信頼関係を破壊するに足りない特段の事情があることを主張、立証して解除の効力を争うことができ、解除事由が認められたとしても、解除の効力が否定されることがあります。

XII 借家契約の解約申入れ

借家契約のうち、期間の定めがある場合における契約の終了の方法は、賃貸人は、いつでも解約（解約の申入れ）をすることによって終了させることができます（借地借家法27条）。終了時は、解約の申入れの日から6ヵ月を経過した日ですが、この場合にも、前記の正当事由が必要です。賃貸人が解約をしたからといって、簡単には借家契約が終了しないことになっています。なお、解約後、賃借人が建物の使用を継続する等した場合における取扱い更新拒絶の場合と同様です。

他方、賃借人が解約を申し入れることができるかは、契約上の特約、民法の規定に従って判断されます。借家契約上、賃借人の解約に関する特約が設けられている場合（期間の定めのない場合だけでなく、期間の定めがある場合にも解約が認められ、解約特約が定められていることが多い）には、この特約は原則として有効です。もっとも、解約特約の中には、期間途中の解約につき数ヵ月分の賃料を違約金とする旨の特約が含まれていることがあります。賃借人が消費者である場合には、消費者契約法9条によって無効とされる可能性が相当にありますから、注意が必要です。

解約特約がない場合には、期間の定めがない借家契約については、賃借人は、解約を申し入れることができ、3ヵ月の期間の経過によって終了しますが（民法617条1項2号）、期間の定めがある借家契約については、解約することができません（なお、合意によって解約することは可能です）。

XIII 明渡し時の事務処理

原因の如何を問わず、借家契約が終了した場合には、賃借人は、建物を原状に回復して賃貸人に引き渡すことになりますが、原状回復の範囲、方法を賃貸人と確認し、原状回復工事を実施するか、賃貸人に工事を依頼し、借家契約上負った債務（原状回復工事費用の債務を含む）を控除し、敷金と清算することになります。

具体的には、原状回復に関する特約は、さまざまな内容の特約が利用されていますが、居住用の借家の場合、自然損耗、通常損耗に係る原状回復を賃借人に負担させる内容の特約は無効とされる可能性が高いと考えられますし、賃借人に一方的に不利な内容の特約も無効とされる可能性が相当にあるでしょう。

敷金に関する特約に従って賃借人の負う債務を控除し（賃貸人は、控除に係る計算書を賃借人に交付すべきでしょう）、敷金の残額を賃借人に支払うことになりますが、支払時期は、建物の明渡し後で足りる。建物の明渡しと同時に支払う必要はありませんが、同時に支払ってもかまいませんし、少なくとも遅滞なく支払うべきものです。

借家において原状回復、敷金の返還はトラブルの多い事柄ですから、賃貸人も、賃借人も互いに確認、協議、協調を重視して対処したいものです。トラブルが訴訟に発展することもあります。経済的な規模の割りには判断が容易ではありませんし、賃借人に有利に判断される可能性が相当にあることにも留意すべきです。

★お詫びと訂正

紙上研修第124号（2013年10月号）の「押さえておきたい売買契約・賃貸借契約のポイント」の第1部・売買契約I-3「手付金を2回に分けて受領できるか？」のQ&Aの中で、「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（宅建業法に）抵触するものではありません」と記載されていましたが、一般的な取引の場合、売主、買主の要請を問わず、宅建業者が手付けの分割を勧めたり、応じたりすることが信用の供与に該当し、業法47条1項3号に抵触する可能性がありますので、ご留意いただきますようお願い申し上げます（参考：国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）

以上、お詫びして訂正いたします。

[宅地建物取引業法]

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一～二 省略

三 手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

[参考：国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」より]

第47条第3号関係

信用の供与について

本号中「信用の供与」とは、手付としての約束手形の受領等の行為、手付予約をした場合における宅地建物取引業者による依頼者の当該予約債務の保証行為等もこれに該当することとなる。

なお、手付の分割受領も本号にいう「信用の供与」に該当する。

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