

# RealPartner



「黒四」こと黒部ダムのある富山県は、水力発電王国と呼ばれている。全国の水力発電の約1割を占めている(富山県HPより)。

地域の活力、日本の活力—地場産業—  
第10回 富山県・新潟県



新潟県は古代から石油を産出し、現在も国内唯一の海洋油ガス田である「岩船沖油ガス田」をはじめとした油田、ガス田がある。(写真提供:胎内検定実行委員会)

## Toyama

富山は「売薬さん」で有名。300年以上前から全国各地を訪問し、薬と安心を届けている。平成23年の人口当たりの医薬品生産金額は全国1位(富山県薬業連合会HPより)。



新潟県は金属製品の生産が多く、なかでも燕市、三条市の金属食器は有名。食卓用ナイフ・フォーク・スプーン、その他の洋食器などの出荷額が全国1位(平成20年・工業統計調査)。

## Niigata



富山県はチューリップの出荷額で新潟県と日本一を競っている。砺波市では毎年「となみチューリップフェア」を開催(4月下旬～5月初旬)。昨年は30万人以上の人々が訪れた。



新潟県は米の収穫量が全国1位(農林水産省「平成25年産水陸稲の収穫量」)。なかでも魚沼産コシヒカリは、国内最高評価の良質米として知られている。

# 4

April  
2014

リアルパートナー 4月号

### ●トレンド・ウォッチ 住宅履歴情報“いえかるて”

消費税率の引上げに伴う「報酬告示」と「ガイドライン」の改正

●紙上研修 重要事項説明書の追加法令等を中心とした実務上の留意点

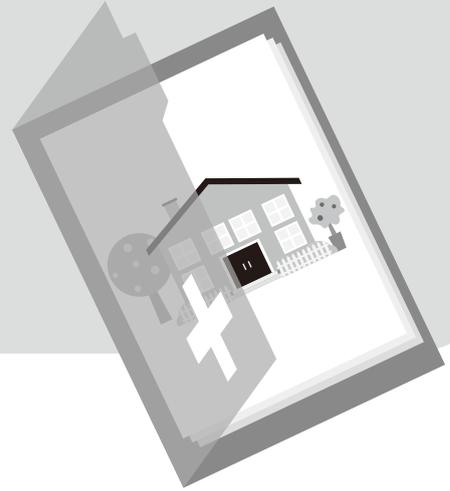
全国6会場不動産実務セミナー開催

「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](#)

良質な住宅ストックは社会全体の資産

# 住宅履歴情報“いえかるて”



NPO法人 Smile住宅安心ネットワーク 専務理事 佐野 秀仁

Hidehito Sano

一級建築士、日本建築学会会員  
甲信越地区中古住宅流通促進協議会 常務理事  
一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 普及広報部会

## ストック型社会の到来 一住宅履歴情報の必要性と取組み

「200年住宅ビジョン」というのがありましたが覚えているでしょうか。「住宅を作っては壊す」社会から、「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点に立ち、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを世代や家族を超えて社会全体の資産として活用し、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的とした「長期優良住宅」の基となるものです。

この「200年住宅ビジョン」の中で政策提言として示されたものに「家歴書」なるものがありました。これが「住宅履歴情報“いえかるて”」です。

この提言では、世代を超えて、さまざまな人々が住宅を循環利用していくためには、新築時の情報はもとより、点検や修繕時の履歴を蓄積整備することにより、住み続ける中での適切なリフォーム等、さらに将来的に安心して既存住宅を取引することが可能となるとありました。そして特に整備にあたっては、共通のフォーマットによる汎用性の確保が重要であり、また、個人情報の保護に配慮した情報管理体制について十分に検討することが必要であるとも提言しています。

こうしたことから、平成19年から21年に国の設置した住宅履歴情報整備検討委員会(委員長:野城智也東京大学教授)で、学識経験者および住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等の参画により、住宅履歴情報の蓄積・活用に係る取組みが展開されることを想定し、住宅市場における事実上の標準として必要となる共通の仕組みづくりを目指し、住宅履歴情報に必要な情報項目や共通のルールのあり方に関する「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」等がとりまとめられ、「いえかるて」も平成21年10月、住宅履歴情報の正式な愛称として公表されました。

その後、住宅履歴情報サービスの基本指針の策定、業務の効率的で効果的な実施のための共通の業務ツールの整備等を行い、住宅履歴情報サービスの公正かつ適正な実施を図るとともに、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等のための活

動を行うことにより、社会資産としての住宅の適切な維持管理および既存住宅の適正な流通の実現に寄与し、国民の豊かな住生活の実現に貢献していくことを目的とし、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会(会長:齋藤広子明海大学不動産学部教授)が設立され、現在所属する61の情報サービス機関とともにストック社会における消費者、住宅事業者への普及啓発に努めています。

## 情報サービス機関と共通IDについて

情報サービス機関は、基本的なルールに基づき住宅履歴情報を適切に保管代行する機能と活用するために必要な仕組みを各々が持ち、住宅所有者や住宅事業者の住宅履歴情報の蓄積・管理業務を支援しています。この支援の一つに住宅履歴情報が保管された住宅を確実に特定するための世界で唯一の固有のID番号「共通ID」を発行する仕組みも持ちます。

共通IDを持つ住宅は、正式に住宅履歴情報が蓄積された住宅の証であり、また将来的には他の仕組み、例えば不動産流通市場で稼働するレイنز等との連携を図るということも可能となります。

## ストック社会での役割—中古住宅の不安解消

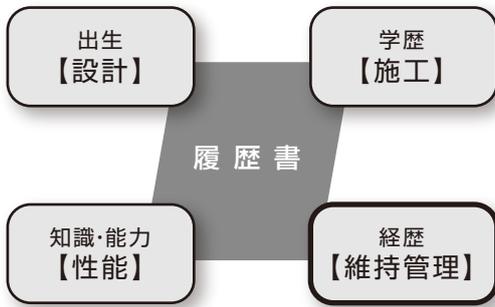
「量」から「質」、そしてストック重視の住宅政策への転換。とりわけ中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増させ良質な住宅ストックの形成を図ることを目指した政策が現在進められています。この中で中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加え、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、消費者は中古住宅に対して品質や性能に不安を持っているという課題が挙げられています。

この課題を解消する重要な役割を担うのが住宅履歴情報“いえかるて”と言えます。

社会で就職活動の際に利用される履歴書。この履歴書の内容は求人側が最初に重要視するものですが、住宅履歴情



図1●住宅履歴情報のコンセプト



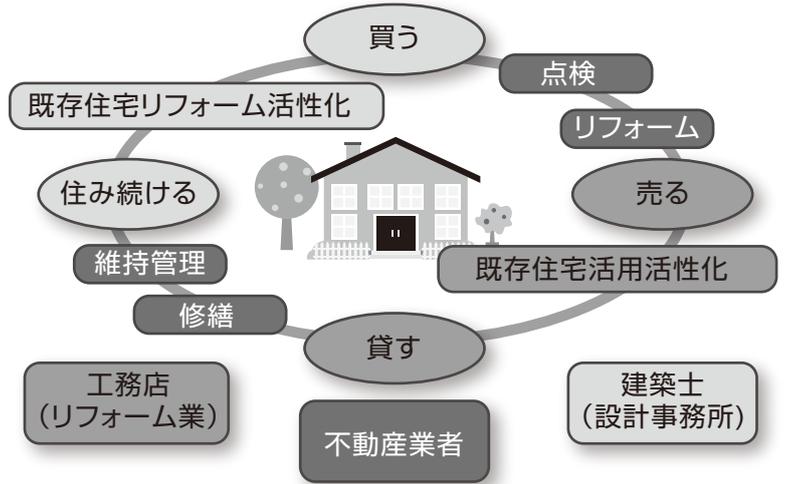
報はこれと同じく、出生は=【設計は】、学歴は=【施工は】、知識・能力は=【性能は】、経歴は=【点検・修繕・リフォームは(維持管理)】と言うことではないでしょうか(図1参照)。この情報の中でも重要なのが経歴です。

ストック社会での住宅は、必然的に住み続けて次世代へ継承する、時には売る、貸すという手段での活用も生じます。住宅履歴情報は、その際のいわゆる評価・価値に繋がる重要な情報とも考えられます。

### 不動産業者、住宅事業者の関わり方は?

住宅履歴情報の所有者は原則、住宅所有者であることから、住宅履歴情報の生成、蓄積の主体も住宅所有者となりますが、これには専門的な内容も関係することから最初の「良いものを作って」に関わる住宅事業者の積極的な協力がが必要です。さらに「良いものを作って」も住宅の寿命と価値は「そのま

図2●住宅履歴情報を活用した良循環



ま」というわけには行きません。「きちんと手入れして」の通り、寿命と価値は維持管理に大きく左右され、それなりの維持管理は不可欠であり、この維持管理にも何らかの形で住宅事業者が関わることになります(図2参照)。

住宅履歴情報の理念では、住宅は、個人資産であると同時に、世代を超えて継承されるべき社会的資産と位置づけられています。

このことから、これからのストック社会において不動産業者、工務店(リフォーム業者)や建築士(設計事務所)等の住宅事業者は、住宅所有者と協調かつ主導的に住宅履歴情報を活用した住宅という資産を良循環させる役割を担うという“意識”をもって関わる必要があるのではないのでしょうか。そして、住宅履歴情報を単なる書類と考えず、人(顧客)と信頼、その先の展開(ビジネス)に繋げるツールとして活用する考えをもって関わるのが重要です。

## Contents April 2014

- 02 トレンド・ウォッチ  
住宅履歴情報“いえがるて”
- 04 TOPICS 消費税率の引上げに伴う「報酬告示」と「ガイドライン」の改正／不動産総合研究所 平成25年度の研究内容報告／平成26年地価公示
- 06 連載 vol.11 不動産トラブル事例とその法的論点
- 07 連載 vol.64 知っていれば役立つ税務相談119番
- 08 連載 vol.11 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.40 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／25年度後期不動産実務セミナーを全国6会場で開催／全宅連・全宅保証 理事会開催／不動産流通市場活性化事業者間連携協議会シンポジウム開催
- 12 連載 vol.32 基本を確実に! 宅地建物取引講座

- 13 新連載 vol.1 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 14 新連載 vol.1 What's 地盤?
- 15 連載 vol.33 知っておきたい! 建築基礎知識
- 16 紙上研修  
重要事項説明書の追加法令等を中心とした実務上の留意点
- 20 ハトマーク支援機構「ハトマークキーボックス」発売

### Realpartner 4月号

2014年4月10日発行 通巻第435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。

## 1 消費税率の引上げに伴う「報酬告示」と「ガイドライン」の改正

**平**成26年4月に消費税率が引上げられることに伴い、国土交通省による「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号。以下「報酬告示」という）および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国土交通省総動発第3号。以下「ガイドライン」という）について所要の改正が行われることとなりました。

### ■報酬告示についての改正点の概要（※下線部分が改正点）

#### 【第二】売買又は交換の媒介に関する報酬の額

二百万円以下の金額  
百分の五・二五 → 百分の五・四  
二百万円を超え四百万円以下の金額  
百分の四・二 → 百分の四・三二  
四百万円を超える金額  
百分の三・一五 → 百分の三・二四

#### 【第四】貸借の媒介に関する報酬の額

借賃の一月分の一・〇五倍に相当する額  
→ 一・〇八倍  
借賃の一月分の一・五二五倍に相当する額  
→ 〇・五四倍

#### 【第五】貸借の代理に関する報酬の額

借賃の一月分の一・〇五倍に相当する額  
→ 一・〇八倍（※2箇所あり）

#### 【第七】第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

算出した額に百五分の百を乗じて得た額  
→ 百八分の百

### ■ガイドラインの改正内容

#### 【第46条第1項関係】

##### 1 告示の運用について

(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

- ①  
二百万円以下の金額  
百分の一〇・五 → 百分の一〇・八  
二百万円を超え四百万円以下の金額  
百分の八・四 → 百分の八・六四  
四百万円を超える金額  
百分の六・三 → 百分の六・四八

(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係

- ⑤  
借賃の一月分の一・五二五倍に相当する金額  
→ 〇・五四倍  
借賃の一月分の一・〇五倍に相当する金額  
→ 一・〇八倍

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

- 借賃の一月分の一・〇五倍に相当する額  
→ 一・〇八倍

5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

- （消費税額相当額に）一〇五分の一〇〇を乗じて得た額  
→ 一〇八分の一〇〇  
税抜金額の〇・〇二五倍を限度とする  
→ 〇・〇四倍

○施行日：平成26年4月1日

※報酬告示については、消費税率の経過措置の適用を受ける代理・媒介が想定されるため、所要の経過措置が設けられます。詳細は全宅連ホームページをご参照ください。

●全宅連・法令改正情報ホームページ URL <http://www.zentaku.or.jp/public/amendment/index.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/>



## 2 不動産総合研究所 平成25年度の研究内容報告

不動産総合研究所は平成25年度、「民法の改正動向をふまえた宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究」と「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」の2つの調査研究を行いました。

### 民法改正についての調査研究 パブコメでの全宅連の意見が反映の方向に

まず、「民法の改正動向をふまえた宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究」についてご報告します。

平成25年2月に法務省から民法改正に関する中間試案が出され、それに対してパブコメで全宅連として意見書を提出しました。昨年7月以降、今年3月まで法制審議会民法（債権関係）部会で各界から寄せられたパブコメに対する検討が行われており、今年の7月に改正要綱仮案、早ければ平成27年3月には民法改正法案が国会に提出される予定です。

今年度の研究会は3回実施し、いずれも法務省の官房参事官や担当官に出席いただき、消費者のトラブルを防ぐ観点から実務の現場をふまえた事例をもとに意見を直接伝えることができました。その結果、パブコメで全宅連から意見を提出した28項目のうち、条文化を目指している15項目のうち13項目で中間試案の条文が修正されるか、取り上げない方向での論点整理が進められています。

合わせて、民法改正によって影響すると思われる関連法案の調査もしました。研究会の成果物として、昨年同様、民法改正動向の最新情報をわかりやすく伝えられるパンフレットを作成します。

### 大規模災害についての調査研究 45都道府県の災害協定書を収集、内容分析

次に、「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」です。昨年度は東日本大震災における被災3県の宅建協会の活動内容を記録しました。今年度は、そこで浮き彫りになった原状回復を始めとする諸課題への対応方策を検討しました。また、震災後の実態を把握すべく、新潟および宮城に最新状況の取材を行うと同時に、45都道府県の災害協定書を収集し、内容の分析を行いました。

これらのヒアリングや分析をもとに、地域防災・地域減災の観点から、今後も大規模災害が発生することを想定し、地域を見守り、住まいを提供する宅建業者が事前に準備すべきこと、災害発生時、発生後の対応すべきことについてとりまとめを行いました。

成果物としては、不動産業界団体向けに、各地方自治体と締結する災害協定および災害協定覚書の雛形を、宅建業者向けには災害時において円滑に支援活動が行えるよう事前のチェックリストを作成します。

研究会の様子(民法改正)



研究会の様子(大規模災害)

## 3 平成26年地価公示 三大都市圏は上昇に

国土交通省は3月18日、平成26年地価公示(平成26年1月1日時点)を発表しました。全国平均の変動率は、住宅地が-0.6%(前年-1.6%)、商業地が-0.5%(前年-2.1%)となっています。

1年間の地価は、全国平均では住宅地、商業地ともに依然として下落をしているものの、下落率は縮小傾向を継続しています。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換しました。上昇地点数の割合は全国的に大幅に増加し、特に三大都市圏では、住宅地の約2分の1の地点、商業地の約3分の2の地点が上昇しています。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに約4分の3の地点が下落しています。

詳しくは国土交通省ホームページをご参照ください。

●国土交通省・平成26年地価公示 ホームページ

URL <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2014/>

●平成26年地価公示・圏域別変動率

(▼はマイナス、単位%)

	住宅地		商業地	
	H26年	H25年	H26年	H25年
全国平均	▼0.6	▼1.6	▼0.5	▼2.1
三大都市圏平均	0.5	▼0.6	1.6	▼0.5
東京圏	0.7	▼0.7	1.7	▼0.5
大阪圏	▼0.1	▼0.9	1.4	▼0.5
名古屋圏	1.1	0.0	1.8	▼0.3
地方平均	▼1.5	▼2.5	▼2.1	▼3.3

たかよし  
弁護士 佐藤 貴美



# 重要事項の説明が不十分で 管理費・修繕積立金の支払が滞った事例

不動産適正取引推進機構：不動産トラブル事例データベースより

## ◆ 要旨

滞納している管理費および修繕積立金(39万円余)の説明等が不十分であったとして、売主業者が2週間の業務停止処分とされた。

## ◆ 法的視点からの分析

### i 管理費・修繕積立金は重要事項として説明

マンションの区分所有者は、それぞれのマンション管理組合の管理規約等に基づき、建物の躯体部分等の共用部分や敷地の維持管理に要する費用として、毎月、管理費を負担するとともに、一定の期間ごとに行われる大規模修繕に備えた修繕積立金を負担することが一般的です。マンションを購入しようとする者は、これらの負担も考慮して物件の選択や購入意思を決定することから、マンションの売買では、宅建業者はこれらの費用について重要事項として説明しなければなりません(宅建業法35条1項6号・同法施行規則16条の2第6号・第7号)。

### ii 滞納があれば、その旨、金額も重要事項として説明

そして、中古のマンションでは、もし前の区分所有者(売主のみならず、それ以前に本物件を所有していた者も含む)が当該費用を滞納していた場合には、買主も、売主等と連帯してその債務を負担することになります(区分所有法8条)。管理費等の滞納があれば、売買の時点で、その代金から売主が管理組合に対し滞納分を支払清算するのが一般的ですが、それがなされない場合、買主の当該物件の取得等に係る総コストに反映されてしまうこととなります。もちろん買主が滞納分を支払った場合、実際の滞納者に求償することは可能ですが、その者に資力がない場合等には回収は困難になりかねません。そこで、管理費等の滞納があれば、その旨および金額も重要事項として説明しなければならないとされているところです。売主本人のみならず、管理組合等に対し管理費等の滞納の有無・金額を確認し、買主にも説明して、その処理方法の合意も得たうえで売買契約をすることが大切です。

### iii 買主も管理組合から請求を受ける立場となる

なお、本件では売買契約において当該費用は売主業者側で負担すると取り決めていますが、その内容は管理組合を拘束するものではなく、売主が支払をしない間は、買主も管理組合から請求を受ける立場となります。本件でも売主業者の履行が8ヵ月以上遅れたことも処分の理由となっているところであり、当該取り決めをする場合には、履行期限等を定めるなどの措置を講じておくことも大切です。

### (1) 事実関係

買主Xは、売主業者Yから、中古のマンションを1,390万円で買い受け、手付金100万円を支払った。重要事項説明書の「管理に関する事項および計画修繕積立金に関する事項」には、「滞納金については売主の負担とする」と記載されていたが、その金額については記載されておらず、説明もなかった。Xが入居をしようとしたところ、管理会社から、まだ滞納金が支払われていないことを知らされ、Yに対して2度の内容証明郵便等により、滞納金39万円余の支払を督促したが、本人不在で返送された。Xは行政庁に相談を申し立てた。

なお、本物件は、Yの代表者の夫が競売で取得したものを転売したものであり、また、重要事項説明において、法令に基づく制限の概要およびローンが成立しなかった場合の措置についての説明が行われていなかった。

### (2) 事情聴取

行政庁で、Yに事情を聞いたところ、Yは、「滞納があるのは認識していたが、正確な額は調査していなかったため、滞納金については売主の負担とする旨、重要事項説明書に記載した。内容証明郵便はたまたま全員が事務所を空けていたため、不在で返送されたのだと思う。普通郵便による支払督促は届いている。滞納分は年末までに支払う。ローン特約に関しては重要事項説明の時点では全額現金で支払うか借入れを行うか不明であったため記入できなかった」などと述べ、滞納金相当額39万円余は、Yから管理組合の口座に振り込まれた。

### (3) 処分

行政庁は、Yは、①法令に基づく制限の概要、管理費および修繕積立金の滞納額、金銭のあっせんの内容および貸借が成立しなかった場合の措置について、契約の相手方に対し重要事項説明書に記載して説明を行わなかった、②管理費および修繕積立金の滞納金については、売主の負担とするとの約束をしたにもかかわらず、8ヵ月以上も支払を滞ったとして、Yを2週間の業務停止処分とした。

## 駐車場賃料は消費税が課税されるか？

**Q** 私は今年、自ら所有する土地の一部に12室からなるアパートおよびそのアパートの居住者用の駐車スペースを5台分設けて賃貸借をはじめました。アパートの貸付けについては、個人の居住用なので消費税は課税されないと聞いていますが、駐車場については消費税を納税する義務があるのでしょうか？



### 課税対象とされる場合とされない場合がある

消費税はすべての取引が課税の対象となるのではなく、土地の貸付けについては消費税の性格から課税の対象にはなじまないものとして課税されません(ただし、貸付期間が1ヵ月未満の場合は除かれます)。ところが、施設の利用に伴って土地が使用される場合は課税の対象に含まれることになっています。

したがって、駐車している車両の管理を行っている場合や、駐車場としてアスファルト舗装や砂利を敷くなど地面の整備を行っている場合、またフェンスや区画を設置して利用させている場合は消費税の課税の対象となります。

その一方で、これらの施設を整備していないいわゆる「青空駐車場」については、土地の貸付けとして消費税は課税されません。

では、質問のように、マンションやアパートに駐車場が付随している場合がありますが、このような駐車場に対しても消費税が課税されるのでしょうか？

消費税法のルールによると、住宅の貸付けは非課税となっていますが、それに付随する駐車場についても次のすべての条件に合致している場合は、駐車場付き住宅として課税されないことになっています。

- ① 入居者について1戸あたり1台分以上の駐車スペースが確保されている。
- ② 自動車の保有の有無にかかわらず全戸に駐車場が割り当てられている。
- ③ 家賃収入を住宅部分と駐車場部分とに区分して収受していない。

一般的にはマンションやアパートに付随する駐車場の場合には、家賃と駐車場の契約が別個で、賃料が区分して収受されることになっていることから、駐車場については課税の対象となることが多いと思われます。

### オーナーが納税義務者の場合は消費税を納める義務あり

駐車場のオーナーが実際に税務署へ消費税を納税する必要があるのは、個人であれば原則として前々年の消費税の課税対象となる売上が1,000万円を超える場合です。

消費税の課税対象となる駐車場の賃料収入のみで年間1,000万円を超えるオーナーさんは少ないと思われませんが、駐車場以外に店舗や事務所、倉庫などを賃貸しており、これらを含めて年間の売上が1,000万円を超える場合には、駐車場の賃料収入についても消費税が課税されます(マンションやアパートなど住宅の貸付けは非課税ですので、納税義務があるかどうかの判定には影響はありません)。

平成26年4月からは消費税の税率が5%から8%に引き上げられており、27年10月以降は10%となる予定です。増税分の消費税を賃料に上乗せしなければオーナーさんの負担となりますが、契約書の文言によっては直ちに転嫁できない場合もあるため、今回の増税に伴う価格転嫁を見送ったオーナーさんで、来年の税率引き上げの際には転嫁を検討されている方は注意が必要です。

本誌1-2月号(2014年)でも説明しましたが、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、それに従うことができます。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、当然に消費税の上乗せができません。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。したがって、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。

## 権利部(甲区)の読み方④ 仮登記(その2)

前回、仮登記には、「1号仮登記」と「2号仮登記」の2種類がある旨を、お話しました。今回は、2号仮登記についての若干の補足と「本登記」について解説します。

### 2号仮登記についての補足

2号仮登記は、いわゆる「請求権」を保全するための仮登記ですが、右記①②の内容を登記の目的および登記原因とする2号仮登記もあります。

#### ①請求権が始期付きまたは停止条件付き、その他将来確定することが見込まれる請求権の保全の仮登記の例

登記の目的	始期付所有権移転請求権仮登記
登記原因	平成26年2月28日代物弁済予約 (始期 平成26年4月25日)

登記の目的	条件付所有権移転請求権仮登記
登記原因	平成26年2月28日売買予約 (条件 農地法第5条の許可)

#### ②登記の対象となる権利変動そのものが条件付きまたは始期付きの場合の仮登記の例

登記の目的	条件付所有権移転仮登記
登記原因	平成26年2月28日売買 (条件 売買代金完済)

登記の目的	条件付所有権移転仮登記
登記原因	平成26年2月28日代物弁済 (条件 平成26年2月28日金銭消費貸借の債務不履行)

登記の目的	始期付所有権移転仮登記
登記原因	平成26年2月28日売買 (始期 平成26年4月25日)

### 本登記とは?

仮登記は、あくまで本登記(※1)の順位を保全するための予備的な登記ですので、仮登記のままでは本登記と同一の効力を有するものではありません。登記本来の効力を生じさせるためには「本登記」をする必要があります。

仮登記に基づく本登記は、仮登記の際に設けられた余白に仮登記と同一の順位番号を用いて実行されます(下記の登記事項証明書の太枠内)(規179条1項、2項)。

また、所有権に基づく仮登記の本登記をする場合、登記上の利害関係を有する第三者(※2)がいるときは、当該第三者の承諾または承諾に代わる裁判(勝訴判決)を得る必要があります(109条1項)。

たとえば、甲土地の所有権がAからBに移転し、Bが1号仮登記をした後、AがCに甲土地の所有権を二重譲渡し、所有権移転登記をしたとします。その後、Bが当該仮登記の本登記をする場合、Cは登記上の利害関係を有する第三者に該当します。

なお、仮登記の本登記がされた場合、登記上の利害関係を有する第三者の登記は、仮登記権利者に対抗できない登記として、登記官が職権で抹消します(右の登記事項証明書がこの例です)(109条1項)。

※1 仮登記がされた後、これと同一の不動産についてされる同一の権利についての権利に関する登記であって、その不動産に係る登記記録に、その仮登記に基づく登記であることが記録されたものをいいます(法106条参照)。

※太字部分および太枠は便宜上、わかりやすくするために強調した。

※2 登記上の利害関係を有する第三者の具体例としては、仮登記後に登記された所有権登記名義人、抵当権設定登記名義人等が挙げられます。

#### ●登記事項証明書の一例【権利部(甲区)のイメージ】

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22年7月29日 第10000号	原因 平成22年7月29日売買 所有者 (住所省略) A
2	所有権移転仮登記	平成26年2月3日 第4000号	原因 平成26年2月3日売買 権利者 (住所省略) B
	所有権移転	平成26年4月3日 第8000号	原因 平成26年2月3日売買 所有者 (住所省略) B
3	所有権移転	平成26年2月28日 第6000号	原因 平成26年2月28日売買 所有者 (住所省略) C
4	3番所有権抹消	余白	2番仮登記の本登記により平成26年3月28日登記

# 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) ⑱

## 「群れ」を意味するハーディング現象

今回は、人間の投資行動と関係の深い「ハーディング現象」について説明することにします。「ハーディング(Herding)」とは、英語で「(動物の)群れ」を意味します。ここから、人間が群れをなして同じような行動をすることを、行動経済学では「ハーディング現象」と呼んでいるのです。ごく身近な例は、新型のスマホが発売されるときに、多くの人々が、販売店の前に行列することです。もちろん、新型のスマホを一刻も早く手に入れたいという気持ちがそうさせているのですが、同時に多くの人々の行動につられて行動している面もありそうです。スーパーの特売などに人々が殺到するのも、同様の事例です。

ハーディング現象には、合理的なものと同様に非合理的なものがあります。合理的なハーディング現象のパターンの一つに、多くの人々と同じ行動をとることが有利になる場合があります。土地価格はずっと上昇し続けるものだという「土地神話」が生きていた頃の日本では、早く土地を買った方が有利ですから、多くの人々が先を争って土地を取得したのは、合理的な行動でした。他人の行動を見て、自分の知らなかった情報を察して行動するのも、合理的なハーディング現象です。例えば、ある医薬品メーカーの株価が急上昇しているのを見て、「かねてから噂されていた〇〇病の特効薬を開発したにちがいない」などと考えて、多くの人々がその株式に投資するような場合がこれに該当します。

一方で、非合理的なハーディング現象もあります。バブルが生じたときに、多くの人々がとる行動が、その典型例です。株式、不動産などへの投資の殺到はもちろんのこと、その行き過ぎた行動は日常生活にまで及びます。1990年前後のバブル経済華やかかなりし頃、クリスマスのデート代が20万円であるとか、結婚式でカップルがゴンドラで登場するとかいったことが盛んに報道され、一般庶民までもがそうした行動をとるようになったのは、ハーディング現象の影響が大きかったといえるでしょう。

## ハーディング現象が起きる理由は？

ハーディング現象が起きる理由については、株式などの投資分野で実証研究がなされています。整理すると、プロの投資家は同じような情報を入手・利用していること、他のプロの投資家

の行動を見てそこから情報を類推して行動していること、他のプロと同じ行動をとることが説明しやすく安心感を持つこと、ブームやバブルに乗り遅れないようにする気持ちが作用することなどに分類できます。これらを合理的か、非合理的かを判断するのは難しいところですが、いずれにしても、サブプライムローン(低所得者向けの住宅ローン)の証券化商品に投資して大きな損失を出した欧米の投資家の多くは、まさにプロの投資家で、そうした人々あるいは機関であっても、ハーディング現象から免れなかったことは、注目すべき事実です。

ではハーディング現象を、ビジネスでどのように活用すればよいでしょうか。その一つの方法は、マーケティングに活用することです。ラーメン屋の前に行列をつくるとか、「流行に敏感な人はすでに購入している」というような宣伝をする方法です。マンション販売で、売却済物件にバラの花をつけることにより、ハーディング現象を期待できる場合もあるでしょう。

もう一つの方法は、ハーディング現象の逆張りをすることです。90年代のバブル崩壊後、日本の企業や金融機関はある時期から「不動産価格は暫くは下落し続ける」と考え、不動産を時価の半分、場合によっては1~2割で売却しました。これもハーディング現象です。この逆張りをしたのが、外資系の投資家でした。彼らは二束三文で売られた不動産を次々に取得し、2000年代前半にそれらを売却して多大な利益を獲得し、ビジネスチャンスを広げました。

## ●あなたはどちらを選択する？





## 1 不動産取引実務の基礎を網羅！ 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**（消費税増税に伴い、平成26年4月1日から下記受講料に8%の消費税が適用されます。ご注意ください。）

- ①都道府県宅建協会会員およびその従業者…8,000円(税別)
- ②その他…12,000円(税別)

◆**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.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html>



### 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)

#### 講師紹介

ここでは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2編「物件調査・価格査定」の監修、解説動画講師である吉野不動産鑑定事務所の吉野伸代表を紹介いたします。不動産取引実務で重要な物件調査(道路、法令制限、権利関係、供給処理施設)と価格査定についてを、基礎的な理解から実務上のポイントまで幅広く解説していただいています。

#### ◆吉野先生からのメッセージ



宅地建物取引業においては、正確な物件調査と的確な価格査定が必要となります。物件調査は知識と経験、そしてご自身のノウハウがそれぞれ有機的に結びついている必要があります。また価格査定については、地域の価格水準の把握から個別物件ごとの適正な価格へ導く力を養うことが重要です。

いずれも広告や資金計画といった、その後に続く業務の前提となる大切な作業ですので、ぜひ本講座を活用して、みなさんの業務にお役立てください。

【不動産キャリアパーソン受講者の声】全国の多くの方に受講いただいております。

#### 資質向上につながる講座 レプリゼン 笹田康代表(富山県)



実務に即しており、非常にしっかりとした内容だったと思います。宅建業に従事して45年。「いまさら勉強なんてなぁ(苦笑)」と思っていましたが、忘れていたことなどを再確認できた意味でも収穫でした。宅建試験の勉強では学べない内容も、豊富に取り上げられていました。

間違いなく我々業者の「資質向上」につながる内容が盛り込まれています。我々の資質が上がるということは、消費者保護につながるということ。富山県宅建協会の消費者保護委員長の立場としても、この資格の普及拡大に努めます。

#### 好きな時に繰り返し勉強 (有)総合宅建 平野由紀子さん(島根県)



契約書関係の作成や問い合わせの窓口対応をしています。不動産業の全体像がもっと分かれば、普段の仕事もスムーズにはかどるのではないかと思います。受講しました。「道路関係」や「用途制限」など、書類ではよく見かけるもののピンとこない分野もありましたが、今回の勉強のおかげで理解することができました。

テキストの分厚さにはビックリしましたが、動画をフル活用して勉強を進めました。好きな時に、納得するまで繰り返し視聴するのも動画の魅力です。修了後、他の不動産資格も受験しました。将来的には宅建にも挑戦します。



## 2 25年度後期不動産実務セミナーを 全国6会場で開催しました

全宅連・全宅保証は、3月に全国6会場（岡山、愛知、熊本、埼玉、宮城、兵庫）で後期不動産実務セミナーを開催しました。今回は「中古住宅の調査 資産性向上のためにどこを見るべきか」をテーマに、一般社団法人既存住宅インスペクター教育研究会の西生建代表理事が講演しました。

講義では、まず「インスペクション」について「不動産事業者が取組むべきインスペクションは、建物以外の資産価値に影響が大きい項目の調査・情報開示」とし、建築士の取組むインスペクションとの役割の違いを整理。その上で建物の性能確認において重要な「瑕疵保険、耐震」について解説があり、特に耐震については、阪神淡路大震災の建物被害を振り返りながら、耐震には壁の量と配置バランスが重要であるとし、耐震補強の重要性やメリットなどの説明がありました。

続いて、連携すべきリフォーム業者・建築会社、フラット35適合基準、耐震基準適合証明書発行、瑕疵保険等の制度のポイントについて解説し、最後に「国策である中古住宅流通活性化のためには、事業者にとって都合の良いところに話を落とすのではなく、顧客にすべての情報を開示し、判断を仰ぐ姿勢が求められる」と締めくくりました。

セミナーを受講された方からは、「今後の指針だけでなく風化してしまいがちな震災に対するわれわれ事業者の使命を再認識させられた（愛知会場）」「これからの不動産取引のあり方を示すものと思える。資産としての不動産、4～5回の引越しによるその時々最適な安全安心な住宅を提供可能にする仕組み・やり方を見出したい（岡山会場）」「瑕疵保険と耐震診断工事を中古住宅流通の段階に位置付けて説明され、大変ためになった（宮城会場）」など、今後の中古住宅流通活性化に向けた意識づけや再認識のきっかけになったというご意見を多数いただきました。

全宅連・全宅保証は毎年、不動産取引に関する専門的・実践的な内容をテーマにしたセミナーを開催しています。今後も、全国でより多くのおみなさまが受講できるテーマや開催方法で実施します。平成26年度のセミナーの開催情報については決定次第、全宅連ホームページや本誌でご案内します。

講師の西生代表理事



愛知会場



岡山会場



## 3 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連と全宅保証の理事会が、3月24日、東京都内のホテルで開催されました。

全宅連の理事会では、平成26年度の事業計画・予算案について承認されたほか、住宅家屋の所有権移転登記などに係る登録免許税の軽減措置など、適用期限を迎える税制特例への対応、消費者向けサイト「ハトマークサイト」のリニューアル、「全宅連のご案内」（WEB版）の作成、不動産キャリアパーソンへの進捗や平成27年度税制改正への対応についての報告が行われました。

全宅保証の理事会では、平成26年度の事業計画・予算案について承認されたほか、弁済業務方法書および同細則の一部改正について承認され、また業務執行状況および財務状況が報告されました。

なお、両団体の共通事項として、宅建取引健全育成事業について承認されるとともに、法定欠格事由該当者の役員就任を制限する諸規定改正をしました。また、台風26号による集中豪雨被害に伴う災害見舞金支給の報告がなされました。



伊藤会長が理事会で挨拶

## 4 不動産流通市場活性化事業者間 連携協議会シンポジウム開催

国土交通省は、宅建業者を中心とした不動産関連事業者の連携による新たなビジネスモデルの構築に取り組んできた全国14の協議会の活動をとりまとめるとともに、事業者間連携の発展・普及に向けた今後の方向性を紹介するために、3月25日に「不動産流通市場活性化事業者間協議会シンポジウム」を開催しました。

詳細については、本誌次号で掲載します。



# 「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

## 最近の法令改正等による容積率の特例のポイントと留意点

千葉 喬



最近の法令改正等により導入された容積率不算入の特例のポイントと、法令改正等があった場合に取引実務としてどのような点に留意して対応すべきかを教えてください。



関係法令の改正等はビジネスチャンスにもなるので、次のような点に留意して理解しておくことが重要です。

第1に、改正等があった関係法令の背景や趣旨等についても理解しておくことです。第2に、改正等に関する法令の調査は、関係の自治体等で担当する所轄を探した上で調査することになります。第3に、社会経済の状況の変化に伴う関係法令の改正等により、重要事項説明等の変更や追加説明をしなければなりません。この場合に、関係法令の施行後一定の年月が経過すると忘れることがありますので注意が必要です。

### 1. 都市の低炭素化の促進に関する法律

#### (1) 法制定の趣旨

「都市の低炭素化の促進に関する法律」(略称「エコまち法」)は、近年のエネルギー需給の変化や深刻さを増す地球温暖化問題への対応を含め、まちづくりの方向として、コンパクトなまちづくりを進めていくことが有効とされ、将来の都市は集約型都市構造化を目指すべきとし、社会経済活動その他の活動によって発生する二酸化炭素が都市で多く発生していることから、都市の低炭素化の促進を図るために制定されました(平成24年12月4日施行)。

#### (2) 低炭素建築物の容積率の特例

共同住宅、病院等の低炭素建築物(二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁の認定を受けた低炭素建築物新築等計画に基づき新築または増改築等、もしくは空気調和設備等の設置、改修が行われ、または行われたものをいう)の床面積のうち、一定の基準に適合させるための措置をとることにより、通常の床面積を超える場合であっても、当該低炭素建築物の延べ面積の「20分の1」を上限に床面積には算入しないも

のとされました。

### 2. 都市再生特別措置法の一部改正

#### (1) 一部改正の趣旨

都市再生特別措置法は、近年の情報化、国際化、少子高齢化等の変化に対応して、都市機能の高度化および都市の居住環境の向上、すなわち、都市の再生を図ることを目的に制定されましたが、東日本大震災を契機として、都市の再生と並んで重要な都市の防災に関する機能を確保することが明示されるとともに、このため必要な大規模震災発生時の退避経路、退避施設、備蓄倉庫その他の施設に関する規定等が設けられました(平成24年7月5日施行)。

#### (2) 備蓄倉庫等の容積率の特例措置

上記した都市再生安全確保のための施設である備蓄倉庫その他これに類する部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めるものの床面積は、容積率算定の基礎となる延べ面積に算入しないこと等の特例措置が設けられました。

### 3. 建築基準法施行令の一部改正

#### (1) 一部改正の趣旨

東日本大震災後の防災意識の高まりから、備蓄倉庫等の設置が増加していることを受け、備蓄倉庫等について、容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定の合理化を図ることが必要とされ、建築基準法施行令が一部改正されました(平成24年9月20日施行)。

#### (2) 容積率算定の特例措置の追加

容積率算定上の延べ面積を求める場合には、駐車場や駐輪場の施設の用途の床面積は、その敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1を限度として、これに算入しないこととされている部分に、下表の防災等に関する一定の建築物の部分を追加し、これらの不算入の限度が定められました。

#### ●容積率算定の特例措置の追加

容積率不算入となる部分	床面積の合計に乗ずる割合
①専ら防災のための備蓄倉庫の用途に供する部分	50分の1
②蓄電池(床に据え付けるものに限る)の部分	50分の1
③自家発電設備を設ける部分	100分の1
④貯水槽を設ける部分	100分の1

# ブランド化しないまち中野(東京都中野区)



NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事長 高橋 芳文

今号から、「地域まちづくり活性化事例の紹介」の連載をスタートします。筆者は、都市・文化・観光の研究をしています。理事長を務めるNPO法人では、さまざまな地域活性化に携わっています。今号では、筆者の活動の拠点である東京都中野区のブランドアップに関する取組みをご紹介します。

## 観光協会が経済界を巻き込んでイベント開催

中野区は、東京23区の西部、武蔵野台地の東端に位置する人口30万人規模の都市です。20代～30代の人口比率が高く、総世帯の半数を単身世帯が占めています。2010年10月1日現在の中野区の統計によれば、1人世帯60.2%、2人世帯20.9%、3人世帯10.3%、4人世帯6.8%、5人世帯1.5%、6人世帯0.3%、7人世帯0.1%、という一般世帯人員別割合になります。

中野は、サブカルチャーの聖地として、国内はもとより海外からも注目を浴びています。また、2012年、中野駅北西部の警察学校跡地の再開発によって、オフィスビルや大学などが建設され、新たにオフィス街、学生街としての側面も加わりました。同年6月には、民間の力で立ち上げた観光協会が中野区の経済界を巻き込みながら数多くのイベントを開催するなど、目覚ましい勢いでまちの活性化を推し進めています。

観光協会発足以前、中野区には多くても数万人規模のイベントしか存在しませんでした。観光協会が統率を取ることによって区内最大のイベント「中野にぎわいフェスタ2013」の集客数は16万6,000人(暫定)にまで上昇しました。

中野のまちは、混沌としています。中野のまちの魅力は、ひとこと言えば、その「混沌」が魅力です。中野は、多様な文化が自然発生的に生まれ、古いものと新しいもの、突拍子もないもの

のと平凡なものが同列に並び、それが普段の生活の中に当たり前のように溶け込んでいるまちです。

## 自尊心ではなく自負心を大事にするまち

このような背景を持ち、まちが変化しつつある中野で、平成25年に東京商工会議所中野支部が事務局となり、産学公連携による中野区地域ブランドアップ協議会(1年間の期間限定)が立ち上がりました。筆者もこの協議会に委員として参加させていただきま

この協議会の目的を要約すると、当初は「まちが大きく変わるタイミングに合わせてブランドアップを図ることで、さらなる地域活性化を期待する」ということにありました。

ところが、この協議会の凄かったところは、「中野のブランドアップをしたい」から、「ブランドは排他的である」という議論になり、「そもそもブランドを考えることが、まちづくりにとってどんな意味があるのか」と議論が白熱し、ついには、「中野にはブランドは似合わない」という共通認識で

委員の考えが一致し、報告書が平成26年3月にまとまりました。

多くの地域が地域のブランドアップに力を注いでいる昨今、「ブランド化しないまち中野」という視点は画期的でした。中野区地域ブランドアップ協議会の委員長、明治大学国際日本学部の小笠原教授の言葉を借りれば、「中野は、評価の高いまちではなく、評判の高いまちになるべきなのである」、言い換えれば、中野は、「住みたいまち」を目指すのではなく、「住んでみてよかったまち」を目指そうということです。

自尊心ではなく自負心を大事にする中野。地域まちづくり活性化において、大事なことは、自尊心ではなくて自負心なのかもしれません。



中野のランドマーク「中野サンプラザ」とまち並み



# 土地の価値と地盤のかかわり

小尾 英彰

●著者プロフィール

おび ひであき/ジャパンホームシールド株式会社技術統括部地盤解析部部長。  
NPO法人住宅地盤品質協会・住宅地盤調査主任技師。ゼネコン、建設コンサルタント会社勤務を経て、2004年にジャパンホームシールド(株)に入社。

今回から10回のシリーズで、「what's 地盤?」と題して、主に住宅の地盤についてお話します。今回は初回ということで、土地の価値と地盤のかかわりについて書きたいと思います。

## そもそも「地盤」とは、一体なに?

みなさんは地盤という言葉を知っていますか?

地盤という言葉辞書を調べると、「①地面、近くの表層部(特に)建設物・工作物などを据える基礎となる土地。②活動するための足場」といった2種類の意味が出てきます。これからテーマとするのは当然、前者の意味となります。つまり、前提としてそこに何らかの建設物という目的物があって、それを支えるものが地盤となります。土地に求められる役割にはさまざまなものがありますが、住宅地としてみた場合、住宅を支えることが土地としての大きな役割の一つとなります。

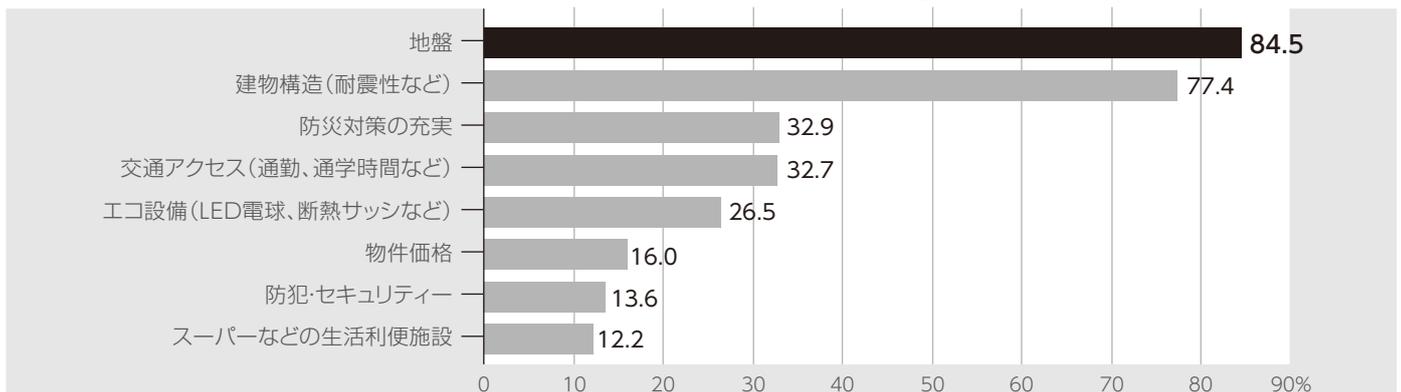
## 地盤の良し悪しが土地の価値に含まれることはほとんどない

土地の評価方法にはさまざまな方法があると思いますが、土地を購入する人は、その土地から受け取る価値が価格に見合うと判断して購入するのではないのでしょうか。そして、住宅地としての受け取る価値とは、駅・商業施設までの距離や学区などさまざまな要素がありますが、前提となるのは安心安全で快適に暮らせることだと思います。

安心安全な暮らしには、まず家を支える地盤がしっかりしてい

●震災の影響により、住宅購入の際に重視するようになった希望条件は何ですか? (複数回答可)

※N=2,119 不動産「ノムコム」会員アンケート調査(2011年7月実施)より上位8項目抜粋



ることが大前提です。ところが、この地盤の良し悪しが土地の価値に含まれることは、ほとんどないというのが現状です。なぜでしょうか。それは、安全に建つのが当たり前と考えられているからだだと思います。ところが、弊社が行っている地盤調査では、約3割の土地は地盤が緩いため、何らかの地盤補強を行わないと安全な家を建てられないという結果となっています。

住宅を建てようとする土地に限って言えば、家が建てられないほど軟弱な土地というのはほとんどありません。今は、さまざまな地盤補強技術があり、適切に地盤の対策を行えば安全に住宅を建てることができます。しかし、この地盤の対策には多額の費用がかかる場合があります。土地を売った後で、対策費用がかかるとトラブルに発展することもあるので注意が必要です。

## 震災後、「地盤」が最重視項目に

ある不動産サイトのアンケートでは、「震災の影響により、住宅購入の際に重視するようになった条件」を聞いたところ、建物構造を抜いて「地盤」がトップになっていました(図参照)。これからは、土地の価格を決める一つの要素として地盤の状況を気にする顧客が増えてくることが予想されます。目では見えない地盤に関する知識を正しく理解し、土地取引においてもお客様に適切なアドバイスをすることが必要だと思います。

次回からは、地盤の良し悪しや地盤リスクのことなどを詳しく説明していきます。正しい知識を身に付けこれからの不動産の取引に活かしてほしいと思います。

今回は「日常生活の中での地盤」について説明します。

# 木造住宅の構法③ 外部仕上げ(外部建具工事)

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

前号では、外部仕上げのうちの屋根工事について解説しました。今号は、外部建具工事について解説します。

## 外部建具工事のポイント

外部に設ける建具で、今日では一般にアルミサッシュ\*が使われます。戸建て住宅用のアルミサッシュの厚み[見込み(みこみ)]は一般に70ミリのものが多く使われてきましたが、ペアガラスを用いるようになり、より見込みの厚いものが使われるようになっていきます。

アルミサッシュは、サッシュ枠をはめ込むように挿入し、釘で打ち付けて固定します。固定するための木材を垂直方向[柱・間柱(まばしら)]、水平方向[上部:窓まぐさ、下部:窓台]にあらかじめ配置しておきます(図参照)。

壁仕上げ面が完成する前にサッシュを取り付けますので、傾きがないか注意しながら取り付けます。鉛直方向の傾きは下振り(さげふり)といわれる分銅付きの糸を使いながら確認します。

外部建具工事では、外部では防水性、内部では美観が重要となります。サッシュにあたった雨がサッシュの下部で壁の中に入り込まないように、アルミ製の水切り(みずきり)をつけます。サッシュ本体と同じ材料、同じ色ですので、サッシュ本体と区別が付きにくいのですが、サッシュそのものではありません。水切りは壁仕上げ面より10mmから20mm程度外側に出すことによって確実に水切りとして機能させることができます。一方で必ずしも重厚感のないアルミの板が壁面から出る納まりは、意匠的には上等とはいえない側面があります。このため納まりを工夫する、アルミ製の水切りを用いないこともあります。図は水切りを用いない取まりのサッシュの例です。

\*サッシュ(sash)。窓枠等のことで、サッシと呼ばれることも多い。

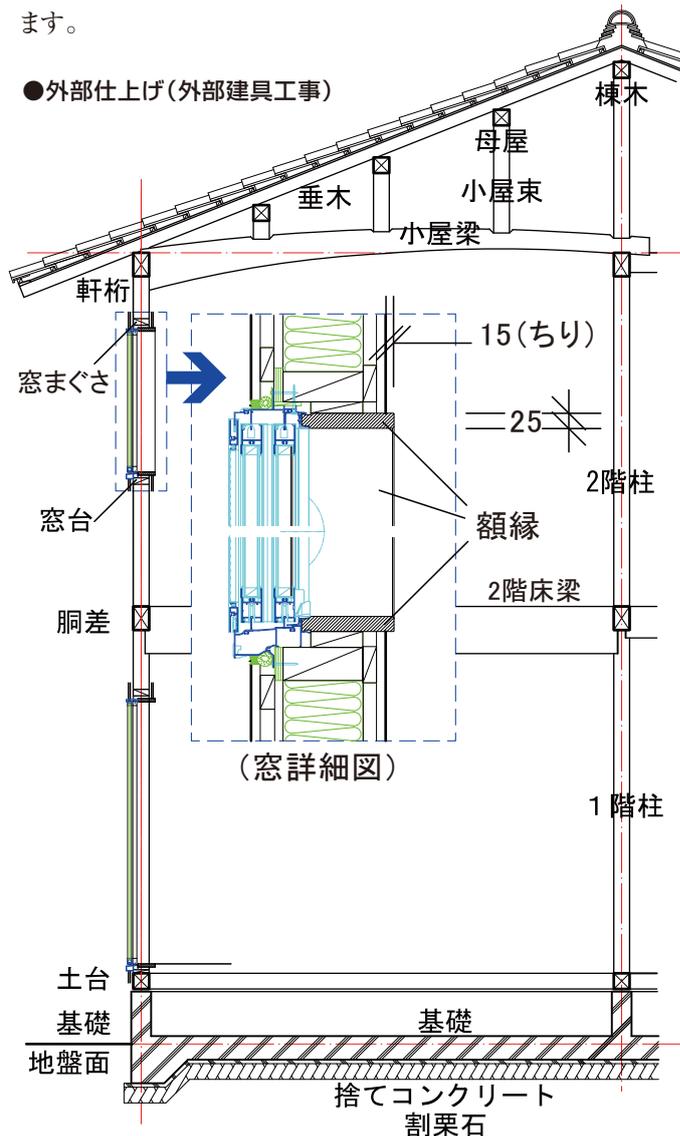
## 「ちり」で異なる材料の接合を仕上げる

屋内側は内部仕上げ材料との取合い(とりあい)が大切です。一般的にはサッシュ本体に厚さ[見付け(みつけ)]25mm程度の木製の額縁(がくぶち)を取り付けておき、ビニールクロス等の仕上げ材との見切り(みきり)をつけます。見切りを確実なものとするため、窓枠に10mmから15mm程度の「ちり」をとることが一般的です(窓詳細図参照)。

「ちり」は、異なる材料の接合を破綻なく仕上げるための工夫です。異なる材料を同じ面[面一(つらいち)]で仕上げようとすると、少しの施工誤差や施工ミスも許されないこととなり、工事が大変となります。このため、多少の施工誤差があっても目立

たないようにするために、異なる材料がぶつかる場所では、面一ではなく、面をずらすことで、施工誤差を目立たなくさせます。額縁が壁の仕上げ面から10mmから15mm出ていることで、例えばビニールクロス仕上げ下地のプラスターボードの工事に数ミリの施工誤差があっても、それをわからなくさせることができますし、ビニールクロスのカットが少し乱れていても目立たなくなります。

言い換えると、面一の仕上げをしている建物は難しい工事をしている分、工事費が高い高級な建物といえます。「ちり」は建物の各部で見ることができます。壁面から出る「ちり」が嫌な場合は、「目透かし(めすかし)」で見切り(みきり)ます。異なる材料の接合部分に凹状の溝をつけ、その部分で誤差等を吸収します。



※サッシュの形状と取まりは  
([http://www.biz-lxil.com/prod\\_data/](http://www.biz-lxil.com/prod_data/))を参照した。

# 重要事項説明書の追加法令等を 中心とした実務上の留意点

深沢総合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎

今回は、平成24年以降に重要事項説明に追加された法令について解説します。  
なお、追加された法令について説明しなかった場合には、  
宅建業法第35条第1項または第2項の書面に、同条第1項各号または  
第2項各号に掲げる事項の一部を記載しなかった場合にあたりますので、  
最低、業務停止7日の行政処分に処せられることになります。  
重要事項説明をするにあたっては、全宅連ホームページ会員専用サイトから  
最新の重要事項説明書をダウンロードして使用してください。

## I 反社会的勢力排除条項による 追加内容

売買契約の重要事項には「契約の解除に関する事項」と  
「損害賠償額の予定・違約金」に関する事項が、そして、  
賃貸借契約の重要事項には「契約の解除に関する事項」  
が追加されました。

下記の①ないし④のいずれかに該当する場合は、その相手方は、契約を解除できます。この場合、解除された者は、その相手方に対して、違約金（損害賠償の予定）として、売買代金の20%相当額を支払わなければなりません。

- ① 売買契約の当事者が反社会的勢力である場合。
- ② 当事者の役員が反社会的勢力である場合。
- ③ 反社会的勢力に名義を利用して契約を締結した場合。
- ④ 売買物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまたは第三者を利用して、この契約に関して、脅迫的な言動または暴力を用いたり、あるいは偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害または信用を棄損した場合。

さらに、買主が、自らまたは第三者をして、売買物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合は、売主は、契約を解除することができます。この場合、買主は売主に対して、違約金（損害賠償の予定）として売買代金の20%相当額に加え、違約罰として売買代金の80%相当額（併せて売買代金の100%相当額）を支払わなければなりません。



### 【売主が宅地建物取引業者で買主が宅地建物取引業者以外の場合、なぜ、80%の違約罰が適用されないのか】

売主が宅地建物取引業者で、かつ、買主が宅地建物取引業者以外の場合、宅地建物取引業法第38条第1項・第2項の適用があり、損害賠償の予定や違約金の合計額について、売買代金の20%を超える部分が無効となるため、売主業者は、売買代金の20%を超える損害賠償の予定や違約金を請求することはできません。違約罰は、債務不履行に対する制裁という性質を有する違約金の一種であるからです。

### 【契約解除後、売買代金はどうなるのか】

ちなみに、損害賠償の予定や違約金は契約解除に伴い、解除した者が契約不履行の相手方に請求できるものであり、契約解除を前提としていますので、売主側から契約解除する場合には、売主は本来返還すべき売買代金から損害賠償の予定額や違約金の合計額を差し引いた金額を買主に返還す

ばよいこととなります。したがって、損害賠償の予定額が売買代金の20%であれば、売主は売買代金の80%を買主に返還することになり、「買主が反社会的勢力の事務所の用に供している場合等」で損害賠償の予定額と違約金の合計額が売買代金の100%であれば、売主は売買代金は返還しなくてもよいこととなります。

**【警察情報を取得するにはどのような要件が必要か】**

暴排条例施行等を受け、警察庁が平成12年通達を見直し、平成23年12月22日、いわゆる平成23年通達を公表し、暴力団共生者情報等の提供にあたっての基準が明確になりました。平成12年通達を前提とした態勢と変更のない点も多くありますが、以下の点に留意が必要とされます。

**(1) 情報利用者には暴排条項の導入及び関係遮断の確実性が必要です。**

警察からの情報提供を受けるにあたっては、当該取引に関して暴排条項が導入されており、暴力団員等の情報を提供すれば確実に関係遮断できる見通しのあることが前提となります。取引の参考程度に警察に照会することは認められません。

**(2) 情報利用者には自助・共助による情報収集を尽くすことが必要です。**

警察が無制限に開示することとならないよう、宅地建物取引業者が自助や共助による情報収集態勢を構築し、これを尽くした上で、個別の取引の相手方が反社会的勢力であることが疑わしい理由を根拠に、本人確認資料等を提出して、警察に照会することが必要です。疑わしい根拠としては、例えば、インターネットの検索で反社会的勢力データベースにヒットしたこと、暴力団員として報道された者と氏名や年齢幅が一致したこと、刺青があり言動が威圧的であること、住所地を訪問したら不自然な提灯があることなどです。

共助については、全宅連を含む不動産5団体は、契約前に、取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして、「不動産業反社会的勢力データベース」を構築し、近代化センターが運用しています。このデータベースには、2008年8月以降全国紙に掲載された逮捕・検挙歴が蓄積されており、取引の相手方が本データベースの該当者である場合には、「反社会的勢力である可能性がある」として、最終的に警察に情報提供(公助)を求める際の、有力な資料となります。

**(3) 情報取得者には適正な情報管理態勢が必要です。**

警察は、情報提供の前提として、情報の悪用を防止するため、情報提供の対象者の住所、氏名、年月日等がわかる身分確認資料及び取引関係を裏付ける資料等の提出を求めることが定められています。

**【売買契約書用重要事項説明書】**

**3 契約の解除に関する事項(契約書(案)添付のうえ説明)**

手付解除	*別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
引渡前の滅失・毀損の場合の解除	*別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
契約違反による解除	*別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
反社会的勢力の排除条項に基づく解除	*別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。→追加事項
融資利用の特約による解除	*別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
瑕疵担保責任による解除	*別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。
[借地権付の場合]借地権譲渡について土地賃貸人の承諾を得ることを条件とする契約条項に基づく解除	*別添 売買契約書(案)第 条のとおりです。

**4 損害賠償の予定または違約金に関する事項(契約書(案)添付のうえ説明)**

損害賠償の予定または違約金に関する定め  
有 → \*別添 売買契約書(案)第 条及び第 条のとおりです。→追加事項  
無

**【建物賃貸借用重要事項説明書】**

**2 契約の解除に関する事項**

賃料を( )ヵ月以上滞納した場合、催告のうえ、相当期間経過したのちに解除されることがあります。  
借主は、貸主に対してすくなくとも( )ヵ月前に申入れを行うことにより、契約を解除することができます。  
借主が、別添契約書第 条に違反したとき、契約を解除されることがあります。→追加事項  
 \*定期借家契約の場合の中途解約については後記「6 定期借家契約の場合」のとおりです。

(2)都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

以下、右の書式中 (アマカケ) 欄の法令について解説します。

## Ⅱ 東日本大震災復興特別区域法に基づく追加

東日本大震災復興特別区域法に基づいて、被災関連市町村が指定した届出対象区域において建築物の建築等を行う者は、当該行為に着手する30日前までに一定事項の届出をしなければなりません。また届出した内容を変更しようとするときは、変更の届出をしなければなりません。

## Ⅲ 津波防災地域づくりに関する法律に基づく追加

### I 「(2)都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要」で説明すべきもの

①津波防護施設区域における行為の制限、②指定防護施設の制限、③指定避難施設の届出、④管理協定の効力に該当する場合には、「津波防災地域づくりに関する法律」欄にチェックし、その内容を説明します。

### Ⅱ 「当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か」の欄で説明すべきもの

取引しようとしている宅地建物が津波災害警戒区域内であるか否かを調査し、当該欄にチェックするとともに、該当する場合にはその内容を説明します。

(注) 上記I、Ⅱは同じ法律に基づくものですが、説明事項としてはまったく別物であり、所管行政庁で、両方をそれぞれしっかりと確認してください。

#### ■当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくりに関する法律	ア.津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→ 内の場合はイへ
	イ.津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→ 説明

この法律については、施行後間もないため、未指定地域がほとんどで、その場合には備考欄に右の点線の囲みのように記載します。

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要				
法令名	古都保存法	都市緑地法	生産緑地法	特定空港周辺特別措置法
	大都市地域における住宅及び宅地の供給の促進に関する特別措置法	地方拠点都市地域の整備及び産業集積施設の用地の処置に関する法律	被災市街地復興特別措置法	新住市街地開発法
	新都市基盤整備法	旧市街地改造法	首都圏の近郊整備地帯及び都市圏外区域の整備に関する法律	近畿圏の近郊整備区域及び都市圏外区域の整備及び開発に関する法律
	流通業務市街地整備法	都市再開発法	治道整備法	集落地区整備法
	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	港湾法	住宅地区改良法
	公有地拡大推進法	農地法	宅地造成等規制法	都市公園法
	自然公園法	首都圏近郊緑地保全法	近畿圏の保全区域の整備に関する法律	都市の低炭素化の促進に関する法律
	河川法	特定都市河川洪水被害対策法	海岸法	津波防災地域づくりに関する法律
	砂防法	地すべり等防止法	急傾斜地法	森林法
	道路法	全国新幹線鉄道整備法	土地収用法	文化財保護法
	航空法	国土利用計画法	建築物の取壊し及び清掃に関する法律	土壌汚染対策法
	都市再生特別措置法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	東日本大震災復興特別区域法	大規模災害からの復興に関する法律
	災害対策基本法			
	制限の内容	※別添説明資料参照		
備考				
景観法	景観計画区域の指定： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無			
	条例： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	制限(建築物・工作物)： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 協定・樹木・景観地区・その他		
③ 土地区画整理法	区画整理： <input type="checkbox"/> 計画有・ <input type="checkbox"/> 施行中 名称：			
	仮換地指定： <input type="checkbox"/> 未・ <input type="checkbox"/> 済/平成 年 月 日 号			
	換地処分公告日(予定) 平成 年 月 日			
	清算金： <input type="checkbox"/> 有→ <input type="checkbox"/> 未定・ <input type="checkbox"/> 確定 ( 円 / <input type="checkbox"/> 交付・ <input type="checkbox"/> 徴収) <input type="checkbox"/> 無 清算金交付・徴収の優先： <input type="checkbox"/> 先主・ <input type="checkbox"/> 買主			
制限の内容	<input type="checkbox"/> 資料参照			
5 私道の負担に関する事項 (私道がある場合：「敷地と道路との関係図」参照)				
負担	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 (面積 _____ m <sup>2</sup> ・共有持分 _____ 分の _____ / 負担金 _____ 円)			
備考				

土地建物の売買・交換用 6/12 ©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '1403

津波災害警戒区域については、津波防災地域づくりに関する法律(平成23年12月27日施行)第53条第1項に基づき、都道府県知事が警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定できるとされています。法施行後間もない制度であることから〇〇都道府県内では未指定の状況ですが、本物件に係る区域については、今後当該区域として指定される可能性があります。



## Ⅳ 都市再生特別措置法諸協定に基づく追加

「都市再生歩行者経路協定(都市再生整備歩行者経路協定)」は、従前からの協定ですが、宅地建物取引業法施行令一部改正に伴い、平成24年7月1日から「退避経路協定」「退避施設協定」「管理協定」の3協定が重要事項説明書に追加されました。これらの協定は、新所有者や施設の所有者等となった者にも効力があるため、重要事項として新しい所有者等に引き継いでもらうよう説明しなければなりません。

「都市再生歩行者経路協定」とは歩行者の利便と安全のための施設の整備と管理、「退避経路協定」とは大震災が生じた場合に安全に退避できる経路の確保、「退避施設協定」とは大震災が生じた場合に安全に退避できるスペースの確保、「管理協定」とは大震災が生じた場合に必要物資提供のための倉庫の確保を目的・内容としています。

## V 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく追加

都市の低炭素化の促進に関する法律に基づき、認可公告のあった樹木管理協定は、その公告があった後において協定樹木等の所有者となった者に対しても、その効力があるものとする旨を説明することになります。

この法律は、都市における二酸化炭素の排出を抑制し、ならびにその吸収作用を保全し、及び強化するもので、市町村により低炭素まちづくり計画の作成などを定めています。そのために樹木等、管理協定を締結することができます。

## VI 大規模災害からの復興に関する法律に基づく追加

特定被災市町村で復興整備事業実施区域として届出対象区域の指定を受けた場合において、その届出対象区域内において、土地の区画形質の変更や建築等をする場合、その届出に係る事項のうち内閣府令で定める事項を変更しようとするときは、当該行為に着手する30日前までに市町村長に届け出なければならないことの説明が必要です。

届出をした行為について、必要な措置をとることを勧告されることがあります(第28条第6項)。届出違反については、罰金の規定があります(第61条)。都市計画法の都市計画に「一団地の復興拠点市街地形成施設」が追加されました(都市計画法第11条第1項第12号)。

### 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、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

## VII 港湾法に基づく追加

港湾法について従前から規定されている次の(1)及び(2)と今回追加規定された(3)について、それぞれ重要事項説明の要点は次のとおりです。

(1) 港湾区域、港湾隣接地域(法37条1項4号、法施行令14条)内において次の行為で港湾の開発、利用または保全に著しく支障を与えるおそれがあるときは港湾管理者の許可を受けなければなりません。

- ① 護岸、堤防、岸壁、さん橋等の一定地域での構築物の建築または改築
- ② 廃棄物の投棄
- ③ 一定の地下水揚水施設の建設、改良

(2) 臨港地区の分区に(法40条1項)指定される「分区」の区域内で、その分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物を建設し、改築または用途変更して阻害構築物としてはなりません。阻害構築物については条例に規定されています。条例の内容も説明が必要です。

(3) 港湾法にもとづき、輸入ばら積み貨物の積み卸し、保管、荷さばきをする施設について認可・公告された「共同化促進施設協定」が結ばれているときは、新たに施設所有者等(予定施設所有者等を含む)に協定が及ぶので、その旨の説明が必要です。なお所有者等には施設の敷地について使用収益する権利(借地権など)者を含みます。

## VIII 災害対策基本法に基づく追加

災害対策基本法の指定緊急避難場所(法49条の4)または指定避難所(法49条の7)の取引については、「当該物件の『管理者』がそれを廃止しようとするとき、または改築その他の重要な変更をしようとするときは、市町村長に届け出なければならない」旨を説明します。