

RealPartner



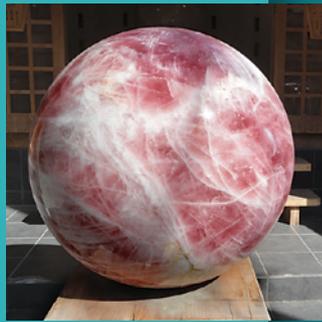
地域の活力、日本の活力—地場産業—
第17回 山梨県・神奈川県



山梨県のぶどう収穫量は全国1位で、シェア25%
(平成25年・農林水産統計)。
「甲州種」ぶどう等を原料にして、
ワインづくりも盛んに行われている。



横浜港は1859年に国際貿易港として開港し、
その後、日本を代表する商業港として発展してきた。
入港船舶総トン数は全国1位(平成23年・港湾統計)。



山梨県の昇仙峡は昔から水晶の産地として有名
(写真は巨大水晶)。
同県の貴金属製装身具出荷額
(宝石等を含む)は全国1位
(平成22年・工業統計調査)。



箱根寄木細工は、無垢の素材をそのまま加工して製品にする手作りの工芸品。
江戸時代末期に神奈川県箱根町畑宿で始まり、現在まで技術継承されている。

Yamanashi



山梨県都留市はリニアモーターカーの技術開発の場。
実験線は総延長42.8km。リニア中央新幹線の開業は
地元産業の起爆剤として期待されている。

Kanagawa



神奈川県川崎市は京浜工業地帯の心臓部といつてよい。特に重化学工業が盛んで、
最近は夜景スポットとしても注目されている。

5

May
2014

リアルパートナー 5月号

特別企画 平成26年度税制改正重要項目

買取再販で特例措置を創設等

- トレンド・ウォッチ 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
- 紙上研修 売買契約書の特約条項・容認事項の重要性について

全宅連・全宅保証 平成26年度事業計画
「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

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



「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」が3月25日、東京・虎ノ門のニッショーホールで開催されました。各協議会が近況を報告するとともに、共同の「事業者間連携による不動産流通市場活性化宣言」を発表しました。

シンポジウムを主催する国土交通省からは、毛利信二土地・建設産業局長と清瀬和彦不動産業課長が講演し、全国宅地建物取引業協会連合会の伊藤博会長、全日本不動産協会の林直清理事長が来賓として挨拶しました。2014年度以降も活動を継続していく各協議会を、引き続きサポートする意向を表明しました。

14協議会の概要

協議会とは、中古流通関連の新しいビジネスモデルを推進する、宅建業者を始めとした異業種のチームを指します。2012年に、国交省の支援事業「中古不動産流通市場の活性化に関する調査検討業務」の担い手に12の協議会が採択されたことを受けて、一連の事業がスタート。翌2013年には14協議会に拡大しました。各協議会には、宅地建物取引業協会や全日本不動産協会、不動産鑑定士協会の各支部のほか、リフォーム・建築士団体、保険法人各社、金融機関などが参画。安心・安全な取引を通じて中古流通市場の発展を目指す、という共通目標を持ちます。

14協議会の取組み総括

シンポジウム当日は、協議会全体の事務局を務めた価値総合研究所の小沢理市郎主席研究員による全体総括が行われました。各協議会に共通する事業の第一段階はビジネスモデルの構築。売買仲介とインスペクション、リフォーム、中古住宅向け瑕疵保険、リフォーム一体型住宅ローンなどを組み合わせたワンストップサービスが代表例です。同時に、消費者にサービスを提案する事業者の育成など、提供体制の整備も重要です。そして、ビジネスモデルの構築後は、これを普及させる段階。今後は金融機関との連携が、避けて通れない課題と言えます。

14協議会の報告(要旨)

●北海道既存住宅流通促進協議会

瑕疵保険の適合検査を活用したワンストップサービスの開

発を進めている。雪害検査をオプションとする予定だが、冬季は検査前に除雪が必要で、現実的な対応が難しい。リフォーム・流通制度「北海道R住宅」との連携を開始。

●東北地区中古住宅流通促進協議会

東日本大震災後の不動産市場は、だいぶ落ち着いてきた。リフォーム事業者認定制度を準備しており、基準として「建設業許可の取得」、「瑕疵保険適合検査の実施が可能」といったものを設けている。宅建業者と連携して、安全な取引を実現させる。被災住宅の対応としても必要な制度だと考えている。

●首都圏既存住宅流通推進協議会

事業者や消費者が、住宅の「資産価値」を意識する土壌づくりに力を入れた。宅建業者向けに開催した「既存住宅アドバイザー」講習は、3,000人以上が受講した。インスペクションの前段階として、建物以外の項目を専門ツールで調べる内容。今後は、実務でのツール活用を促したい。

●富山県中古住宅流通促進協議会

瑕疵保険の適合検査や不動産鑑定士による「価格調査」などを含めた選択式のワンストップサービスを提供。無料項目も加えた。地元金融機関6行との提携も強み。各行で、金利優遇やリフォーム一体型ローンなどが適用される。

●甲信越地区中古住宅流通促進協議会

インスペクションを実施し、瑕疵保険と住宅履歴を付帯した中古住宅を認定する「良品R住宅制度」を開始。インスペクションは、フラット35の適合証明にも活用可能だ。制度の普及に向けて、地域ごとの小組織も結成。

●静岡不動産流通活性化協議会

建物、土地、価格(不動産鑑定士の調査)、重要事項説明の4分野で構成するワンストップサービスを提供。特に土地の反響が大きく、累計実績は100件を超えた。買主向けに、これらの「付加価値物件」専用の検索サイトを用意。

●既存住宅品質サポートセンター

2012年に愛知県のみで発足し、昨年からは岐阜県の各団体が加わった。インスペクションについては、「防犯」メニューを新



共同宣言を発表



伊藤会長が挨拶



毛利局長の講演

設。インスペクションに基づく評価を踏まえた金融商品を、最終的な着地点としたい。不動産情報サイトの開設、宅建業者等が対象の認定事業者制度も始めた。

● 近畿圏不動産流通活性化協議会

瑕疵保険やシロアリ点検・保証などを含めたワンストップサービスを提供。売却査定時に利用した宅建業者から、「自信を持って販売できる」との声が寄せられた。2013年は、このサービスの買取再販版も商品化した。

● 関西不動産流通活性化連携協議会

瑕疵保険の適合検査やシロアリ検査・保証などを含めたワンストップサービスを準備中。取引の安全確保のため、契約書の不備やインスペクションの見落としなどのトラブルを解消したうえで始動を目指し、チェック作業中。

● 兵庫県既存住宅活性協議会

瑕疵保険の適合検査やフラット35の適合判定などを含むワンストップサービスを提供。取扱店として登録する宅建業者は約40社。他に約70社の登録希望がある。今後は、耐震に関するインスペクションを運用する予定。

● 建築・住宅支援センター協議会

リフォーム費を含めて安価な中古住宅購入ができるよう、工

事を職人へ直接発注するモデルを構築。インスペクションや瑕疵保険に基づき、融資も受けやすくした。歴史を生かす観点から、明日香村で民家のインスペクションを行った。

● 不動産コンシェルジュ中国地区協議会

主に売主に向けて、流通前の瑕疵保険適合検査を推奨している。検査済み物件のほかフラット35適合物件などを既存の検索サイトに掲載し、これを協議会サイトと連動させるなど、システム構築を進めた。掲載物件は現在約40件だが、常時200件を目指す。

● 四国中古住宅流通促進事業協議会

瑕疵保険の適合検査とシロアリ検査・保証を軸に、ワンストップサービスを提供。中小業者の生き残りには、共同仲介の仕組み化が必須。その一環で売り物件にキーボックスを導入。実際に活用して成約に至った。

● 九州・住宅流通促進協議会

住宅・不動産業者は、消費者ニーズに対応する「エージェント」業態へ転換すべき。その支援として、重要事項説明の調査を補助する資料集の作成や、売り物件への電子キーボックスの導入実験を行った。先導事業者として九州・沖縄から20社に参画してもらっている。

Contents May 2014

02	トレンド・ウォッチ 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
04	特別企画 平成26年度税制改正・重要項目 買取再販で特例措置を創設、耐震改修工事と住宅ローン減税等
07	連載 vol.12 不動産トラブル事例とその法的論点
08	連載 vol.12 これでわかる!不動産登記簿の読み方
09	連載 vol.41 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／新刊26年度版 税金の解説書／全宅連・全宅保証 平成26年度事業計画／「一人暮らしに関する意識調査」アンケート結果
12	連載 vol.33 基本を確実に!宅地建物取引講座

13	連載 vol.2 地域まちづくり活性化事例の紹介
14	連載 vol.2 What's 地盤?
15	連載 vol.34 知っておきたい!建築基礎知識
16	紙上研修 売買契約書の特約条項・容認事項の重要性について
20	ハトマーク支援機構の提携サービスのご案内

Realpartner 5月号

2014年5月10日発行 通巻第436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。

買取再販で特例措置を創設 耐震改修工事と住宅ローン減税等

～中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のために～

東京シティ税理士事務所 税理士 辛島 正史

平成26年度税制改正関連法案が成立し、4月1日(別段の定めがあるものを除く)から施行されました。不動産関連でもいくつかの改正がありました。そのうち中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のために新設された「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」と「中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用」について、ピックアップして解説します。

■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

個人が宅地建物取引業者から一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率を一般住宅に対する特例よりも軽減する特例措置が創設されました(図表1参照)。

◆家屋の要件◆

この特例措置の適用を受けるためには、家屋が以下の要件に該当している必要があります。また、所有権移転登記の際、これらを証する住宅用家屋証明書を登記の申請書に添付しなければなりません。

- (1) 個人の居住の用に供される床面積50㎡以上の家屋であること。
- (2) 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること。
 - ① 築後25年以内(耐火建築物以外は20年以内)の家屋。
 - ② 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの。
 - (イ) 建築士、指定検査確認機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)
 - (ロ) 住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2または3であるものに限る)
 - (ハ) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険付保証明書)
- (3) 宅地建物取引業者から取得したこと。
- (4) 宅地建物取引業者が住宅を取得してからリフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること。
- (5) 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること。
- (6) 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%(リ

フォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること。

(7) 家屋について以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと。

- ① 次の(i)から(vi)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること。
- ② 50万円を超える次の(iv)から(vi)のいずれかに該当する工事を行うこと。
- ③ 50万円を超える次の(vii)に該当する工事を行い、給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること。

【工事の内容】

- (i) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕または模様替え
- (ii) マンションの場合で、床または階段、間仕切り壁、主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替え
- (iii) 居室、調理室、浴室、便所、その他の室(洗面所、納戸、玄関、廊下のいずれか)の床または壁の全部についての修繕、模様替え
- (iv) 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替え
- (v) バリアフリー改修工事(車いすで移動するための通路または出入口の拡幅など一定のもの)
- (vi) 省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、窓の断熱性を高める工事など一定のもの)
- (vii) 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事

* 工事内容の詳細については、国土交通省ホームページをご参照ください。

URL <http://www.mlit.go.jp/common/001034097.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(減税)



図表2●手続きの流れ



◆手続き◆

(1) 工事実施時

宅地建物取引業者が「増改築等工事証明書」の発行を建築士等*に申請。

*建築士事務所に属する建築士、指定検査確認機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人を指します。

(2) 工事完了後

宅地建物取引業者が、建築士等から「増改築等工事証明書」を入手。

(3) 中古住宅の売買契約締結時

買主が宅地建物取引業者から「増改築等工事証明書」を入手。

(4) 登記申請時

買主が登記申請時に住宅用家屋証明書*を添付して登記申請書を提出。

*住宅用家屋証明書の発行を受ける場合、これまで提出が求められていた書類に加え、(1)～(3)により交付される「増改築等工事証明書(所有権移転登記の税率軽減の特例用)」を添付する必要があります。また、上記(vii)の工事費用の額が50万円を超える場合は、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の付保証書も必要です。

■中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、その後耐震改修工事を行い、所要の手続きを行って確定申告等の際に必要な書類を提出することにより、下のA～Dの特例措置の適用が可能となりました。

【従来】

中古住宅の取得時に耐震基準に適合していなければ、税制上の各種特例措置が受けられない。



【改正後】

中古住宅の取得後、入居前に耐震基準に適合する工事を行った場合、以下の特例措置の適用が可能。

- A 住宅ローン減税
- B 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
- C 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置
- D 既存住宅に係る不動産取得税の特例措置

◆手続き◆

手続きの流れは、図表2のとおりです。

- (1) 現行の耐震基準に適合しない中古住宅の売買契約を締結。
- (2) 家屋の引渡し時までに、次のいずれかの申請を行う(図表2・手続き①)。
 - (イ) 建築物の耐震改修の計画の認定申請(建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づくもの)
 - (ロ) 建築士、指定検査確認機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人に対する耐震基準適合証明の申請

◆具体例◆

買取再販の特例を利用した場合の登録免許税額の比較

●固定資産税課税台帳の価格が5,000,000円(リフォーム 工事済)の家屋の購入し、所有権移転登記を申請

- (1) 平成26年3月31日までに登記の申請をした場合
⇒ 5,000,000円×0.3%=15,000円
- (2) 平成26年4月1日以降に登記の申請をした場合(買取再販の特例を利用)
⇒ 5,000,000円×0.1%=5,000円

(ハ) 建設住宅性能評価〔耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）についての評価に限る〕の申請

(二) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込み

※不動産取得税の特例措置については、これらの申請に代えて、徴収猶予の申請を行います。

(3) 家屋の耐震改修を行う。

(4) 耐震改修工事が完了した家屋が現行の耐震基準に適合することについて、入居の日*までに次のいずれかにより証明を受ける(図表2・手続き②)。

(イ) 手続き①の(イ)または(ロ)の申請を行った場合→建築士等が証明した耐震基準適合証明書

(ロ) 手続き①の(ハ)の申請を行った場合→建設住宅性能評価書(耐震等級1、2または3のものに限る)

(ハ) 手続き①の(二)の申請を行った場合→既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の付保証明書

(5) 入居する。

* 居住開始の日は、特例措置に応じ次のようになります。

A…居住開始の日まで

B、C…住宅取得等資金の贈与があった日の翌年3月15日まで

D…家屋の取得後6ヵ月以内

◆添付書類◆

中古住宅取得後に耐震改修工事を行って住宅ローン控除等の適用を受ける場合には、通常に必要な書類に加えて、次の(1)(2)の書類を添付する必要があります。

(1) 次のいずれかの書類

☆建築物の耐震改修の計画の認定申請書

☆耐震基準適合証明申請書

☆建設住宅性能評価申請書〔耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）についての評価に限る〕

☆既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書

(2) 次のいずれかの書類

☆耐震基準適合証明書

☆建設住宅性能評価書〔耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、2または3であるものに限る〕

☆既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保証明書

※不動産取得税については、耐震改修後に(2)のいずれかの書類を提出する必要があります。

* 申告時に提出する書類の詳細については、国土交通省ホームページをご参照ください。

URL <http://www.mlit.go.jp/common/001034591.pdf>

◆具体例◆

平成26年に自己居住用の中古マンション(昭和53年築、課税床面積70㎡、共有持分土地面積50㎡、東京都所在物件)を取得した場合。

土地の固定資産税評価額3,000万円、

建物の固定資産税評価額1,000万円。

住宅ローン2,000万円を利用(年末残高は1,900万円)。

給与所得の源泉徴収税額20万円

●不動産取得税

【軽減を受けられる場合】

①建物 19.5万円

$(1,000万円 - 350万円) \times 3\%$

②土地 0円

A=45,000円

$B = (3,000万円 / 50㎡) \times 1 / 2 \times (70㎡ \times 2) * \times 3\%$
=126万円

* $70㎡ \times 2 = 140㎡$

$140㎡ < 200㎡ \quad \therefore 140㎡$

$(3,000万円 \times 1 / 2 \times 3\%) - 126万円 = 0円$

③合計 19.5万円

【軽減を受けられない場合】

①建物 30万円

$1,000万円 \times 3\% = 30万円$

②土地 45万円

$3,000万円 \times 1 / 2 \times 3\% = 45万円$

③合計 75万円

⇒55.5万円の軽減が可能。

●住宅ローン減税

【適用がある場合】

①ローン控除額 19万円

$1,900万円 \times 1\% = 19万円$

②源泉徴収税額 20万円

①<② ∴19万円の還付

【適用がない場合】

ローン控除額なし

⇒19万円の軽減が可能(その後も計9年間、住宅ローン残高に応じて軽減される)



特別の依頼があった場合の 広告料の受領について

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
貸主の依頼がないのに広告料を受領した
などとして、媒介業者が3日間の業務停止処分
とされた。

(1) 事実関係

貸主Xは、業者Yの媒介で、所有している建物を賃貸した。しかし、Xは、「Yは、建物賃貸借契約において、報酬を超過收受している。また、重要事項説明書の記載(登記名義人の記載)について宅建業法違反の疑いがある」などとして、行政庁に苦情を申し立てた。

(2) 事情聴取

行政庁でYに事情を聴いたところ、Yは、「賃貸借の媒介や代理において、依頼者からの特別の依頼はないが、成約の都度、賃貸人から広告料を受領していた、ただし、すべての物件について、受領していた訳ではない」などと述べた。重要事項説明書については、不動産登記簿に記載された所有者名を記載していなかったことを認めた。

(3) 処分

行政庁は、Yは、建物賃貸借の媒介において、契約成立時に借主側の媒介業者が賃借人から当該取引の報酬上限(賃料の1ヵ月分)を受領したことを知りながら、賃貸人から特段の依頼がないのに広告料を受領していた、さらに重要事項説明書に、取引主任者をして登記名義人を記載させなかったとして、Yを3日間の業務停止処分とした。

相当する額とされているところです。

これは、共同媒介の場合も同様で、取引に関与したすべての業者が受領する報酬の合計額は、上記限度内である必要があります。したがって、本件のように借主側の業者が借主から報酬上限額を受領している場合において、貸主からさらに1ヵ月分の報酬を受領することは、宅建業法46条1項違反ということになります。

ii 報酬とは別に受領できる広告料の要件は?

ところで、報酬規程では、宅建業者は、報酬のほか、「依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額」については受領できるとしています。したがって、本件がこれに該当すれば、宅建業法に反することにはなりません。

国土交通省のガイドライン(解釈通達)では、「宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査等に要する費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない」としているところです。

また、裁判例では、売買のケースで、上記広告料につき「宅建業者が宅地建物の売買の媒介に当たり通常行う程度の広告宣伝費用は営業経費として報酬の範囲に含まれており、大手新聞への広告掲載料等報酬の範囲でまかなうことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金を意味する」と述べたものがあります(東京高裁・昭和57年9月28日判決)。

そうすると、宅建業者が報酬とは別に受領できる広告料に該当するためには、依頼者の特別の依頼によること、特別の費用に当たること(広告内容は媒介にあたって通常行う程度の広告宣伝ではなく、かつ、当該広告料は報酬の範囲でまかなうことが相当でない多額のものであること)、その負担について事前に依頼者の承諾があること、といった要件を満たす必要があると整理されます。

iii 広告内容等に係る要件を満たしているかを確認

本件では、端的に「依頼者の特別の依頼」がなかったということから、上記広告料には当たらないとしたものですが、広告料を受領する際には、仮に特別の依頼があったとしても、さらに広告内容等に係るiiで述べた要件を満たしているかをしっかりと確認することが大切です。

◆ 法的視点からの分析

i すべての業者が受領する報酬の合計額は?

宅建業法では、宅建業者は、国土交通大臣が定める報酬規程をこえて報酬を受けてはならないとしています(同法46条)。そして、報酬規程では、賃貸借の媒介では、依頼者の双方から受領できる報酬額の合計は、宅地または建物の借賃の1ヵ月分の1.08倍(平成26年4月1日から適用。それより前は1.05倍)に



権利部(乙区)の読み方① いろいろな抵当権抹消原因

前回まで、表題部、権利部甲区と話を進めてきました。今回からは、権利部の乙区(※1)のお話です。

抵当権抹消登記の原因

抵当権設定登記の抹消原因として、「解除」や「弁済」は定番ですが、なかには見慣れない原因もあります。右の登記事項証明書をご覧ください。権利部乙区順位番号2番の抵当権抹消登記の「権利者その他の事項」欄に「主債務消滅」とあります。これは、どういう意味でしょうか。

抵当権の主債務消滅

前提として、保証人が将来、主たる債務者に代わって弁済をしたときに取得する求償債権を担保するために、抵当権を設定することができ、その当該抵当権設定登記の登記原因は、「年月日保証委託契約による求償債権年月日設定」となります(※2)。

権利義務関係がやや複雑ですので、右記【事例図解】で、登場人物(会社)の役割や流れを確認してください。

さて、この場合において、後日、主たる債務者が(主たる債務を)弁済したときは、登記原因を「主債務弁済」として、抵当権抹消登記を申請することができます(※3)。

本事例における「主債務」とは、(株)乙銀行と甲野太郎との間で締結された金銭消費貸借契約に基づき、甲野太郎が(株)乙銀行に対して負う「貸金返還債務」のことを指します。

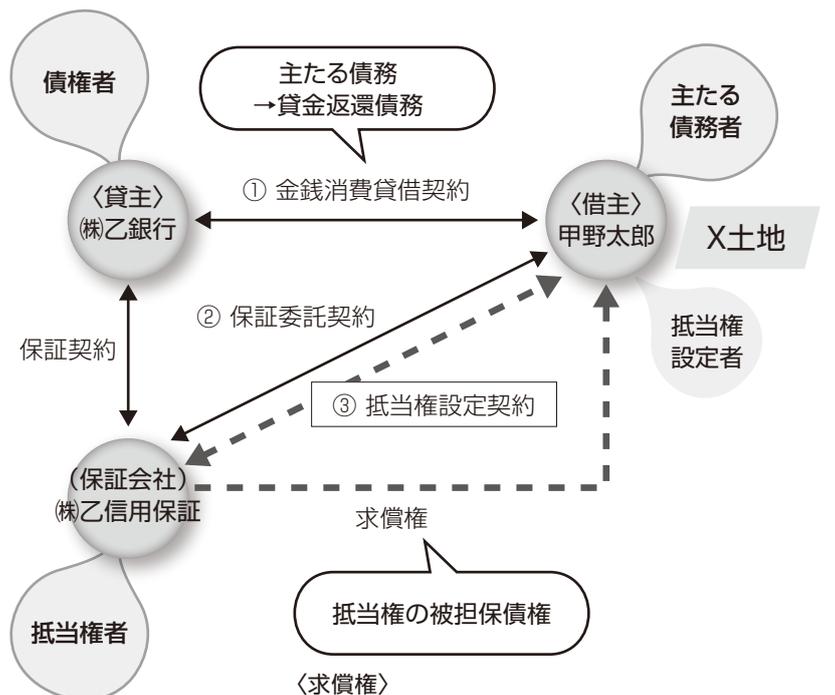
- ※1 乙区には、所有権以外の権利(抵当権、地上権、賃借権等)に関する権利が記録されます。
- ※2 この抵当権が担保している債権(被担保債権)は、「保証人の主たる債務者に対する求償債権」です。
- ※3 「解除」を原因とする抵当権抹消登記ももちろん可能です。

●登記事項証明書の一例【権利部(乙区)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11年1月29日 第1998号	原因 平成11年1月29日売買 所有者 ○○区A町一丁目1番1号 甲野太郎
権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
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	抵当権設定	平成11年1月29日 第1999号	原因 平成11年1月22日保証委託契約による求償債権平成11年1月29日設定 債権額 金4,500万円 損害金 年14・5%(年365日割計算) 債務者 ○○区A町一丁目1番1号 甲野太郎 抵当権者 □□区C町三丁目3番3号 株式会社乙信用保証
2	1番抵当権抹消	平成26年4月9日 第3333号	原因 平成26年4月9日主債務消滅

※太字部分は便宜上、わかりやすくするために強調した。

【事例図解】



〈求償権〉
保証人は、主たる債務者に代わって主たる債務を消滅させる行為(弁済等)をしたときは、主たる債務者に対して求償権(償還を求める権利)を取得する。

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、人間は金銭が絡む行動をするときに、その案件の内容に応じて、必ずしも合理的とはいえない判断をしてしまう傾向があることを説明します。行動経済学者であるシカゴ大学のリチャード・セイラー教授は、次の実験を行いました。以下のような2つの事例を想定し、これらの場面に遭遇した場合に、映画のチケットを劇場で購入するかどうかを被験者に質問しました。

〈A〉 貴方は映画を見に行くために、前売りチケットを10ドルで購入。ところが、上演の当日になって映画館まで行ったところで、そのチケットをなくしてしまったことに気づきました。貴方は、もう一度、10ドル支払ってチケットを購入しますか？

〈B〉 貴方は10ドルかかる映画を見るために、映画館に行きました。ところが、映画館に着いたところで、用意してきた10ドル紙幣をなくしてしまったことに気づきました。貴方は、別に持っているお金を使って、映画館で10ドル支払ってチケットを購入しますか？

この調査の結果では、「映画のチケットを購入する」と回答した人の比率は、〈A〉では全体の46%にすぎないのに対し、〈B〉では全体の88%にも達しました。どちらの事例でも、貴方は10ドルの損をし、映画を見るためには、もう10ドル支払わなくてはなりません。この点では、どちらも同じはずですが、それにもかかわらず、両者でこれほど大きな違いが生じた理由はどこにあるのでしょうか。

「メンタル・アカウンティング」とは？

私たちは、会社でお金の出入りを処理するときに、会計科目ごとに区分して記録します。例えば、現金で商品を購入すれば、会社全体が持っている資産残高は変わりませんが、現金の勘定残高は減り、商品の勘定残高は増えます。セイラー教授の分析によれば、これと同じことが、人間の心の中で行われているのです。

つまり、〈A〉のケースでは、チケットの購入によって、現金勘定の残高が10ドル減少し、その代わりに映画のチケットの勘定残高が10ドル増えています。ところが、チケットの紛失によって、チケット勘定がゼロになります。そう考えた場合、「損失が生じているチケット勘定を補填するために、もう一度チケットを購入す

るようなことはしたくない」と思うのは、人間の感情としては自然なことでしょう。一方、〈B〉のケースでは、10ドル紙幣をなくしたことで、現金勘定残高が10ドルのマイナスになります。しかし、まだチケットを購入してはいないので、チケット勘定での損失は発生していません。そうであれば、チケットを購入することについての心理的抵抗が、〈A〉の場合よりも少なくなることは理解できます。

どちらのケースでも10ドル損していることに変わりないにもかかわらず、回答に大差がつくのは、人間の心理的な要因によると考えられます。人の心の中(メンタル)の会計(アカウンティング)の問題なので、このことを「メンタル・アカウンティング」と呼んでいます。こうした現象は、文字通り会計の勘定区分の違いがある場合だけでなく、金銭の入手方法やその用途に違いがある場合にも見られます。例えば、宝くじで30万円が当たれば、少し贅沢な食事や旅行、衣服などに使おうと考える人が多いと思います。ところが、一生懸命、働いて稼いだ30万円であれば、もっと慎重に使おうとするのではないのでしょうか。この差は、金銭の入手方法の違いから生まれるものです。

お金の支払いについても、住宅や車などの高額品を購入する場合と、日用品を買う場合とでは、まるで支払う財布が違うかのように、私たちの行動は変わってくる傾向があります。日用品を買うときには、少しでも高ければ購入を手控える人が、住宅のような高額物件を購入するときには、ついでに家電を買い換えたり、キッチンの設備を高級品にしたりすることはよくあることです。心の中の勘定が違うからこそできる行為です。したがって、メンタル・アカウンティングは、マーケティングの分野でも応用できます。

●「メンタル・アカウンティング」で行動が異なる





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」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員に対する社内研修として取り上げたい」等、様々なニーズで活用いただいています。

「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

- 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)

◆お申し込み方法

- ①全宅連ホームページからインターネット申込み
- ②所属宅建協会から

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



《受講者の声 募集中!》

不動産キャリアパーソンを受講し修了された方は、下記のいずれかの方法で、「受講のきっかけや感想、受講後の効果など」を全宅連へお寄せください。お送りいただいた中から、毎号ご紹介いたします。

【投稿にあたって】

住所、氏名、会社名、電話番号を明記のうえ、下記のいずれかの方法でお送りください。

【受講者の声投稿先】

- ① eメール event@zentaku.or.jp
- ② FAX 03-5821-8180
- ③ 郵送

〒101-0032

東京都千代田区岩本町2-6-3全宅連会館3階
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
広報研修部宛

【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。



中堅、ベテランも受講を 株式会社一光産業 伊本憲清社長(大分県)

改めて基本的事項を再確認できる内容でした。「初心」を取り戻せた気持ちでしょうか(笑)。県宅建協会の役員として、みなさんにこの良さを伝えていきたいと思えます。

不動産業に初めて携わる人、または社員教育の一環としての活用が適していると感じます。充実したテキスト、そして多方面の専門家が分かりやすく解説してくれる動画配信。手間がかかっているにもかかわらず、割安な料金設定は大きな魅力です。また、中堅、ベテラン社員も受講するだけの価値はあると思います。そのような人は勉強する時間がなかなか取れないと思いますが、様々なことを「再確認」する意味でも頑張ってお勉強していただきたいです。

2 新刊26年度版 税金の解説書

- A5判・104ページ(予定)
- 単価(1冊)260円(税込、送料別)
※10冊以上の注文の場合は1冊210円(税込、送料着払)。
- 申込方法/注文部数・送金額・会社名・所在地・電話番号を明記の上、代金を現金書留または郵便振替で直接下記まで(口座 No.00160-1-69214)
- お問合せ:(株)テクノート
〒111-0052 東京都台東区柳橋1-1-8-205 TEL.03-3863-5933
- 申込FAX用紙は全宅連HPからダウンロードできます(6月中旬アップ予定)。

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





3 全宅連・全宅保証 平成26年度事業計画

全宅連 平成26年度事業計画

I 不動産に関する調査研究・情報提供事業(公益事業1)

1. 不動産に関する調査研究政策提言活動
2. 不動産に関する情報提供活動

II 不動産取引等啓発事業(公益事業2)

1. 不動産取引等啓発事業
2. 不動産情報提供活動

III 不動産に係る人材育成事業(公益事業3)

1. 不動産に係る人材育成事業
2. 教育研修の運営業務

IV 会員等への業務支援事業(共益事業等)

- 一 収益事業
- 二 共益事業
 1. 都道府県協会会員支援
 2. 都道府県協会支援
 3. 関係団体の行う諸事業への協力

V 会務の総合管理(法人会計)

1. 円滑な会務運営と福利厚生事業の実施
2. 健全な財務運営と適正な経理処理

全宅保証 平成26年度事業計画

I 公益目的事業の実施

- ・苦情相談・解決事業[公益目的事業1]

1. 苦情相談・苦情解決事業
- ・研修・情報提供事業[公益目的事業2]
 1. 研修事業
 2. 情報提供事業
- ・保証事業[公益目的事業3]
 1. 弁済事業
 2. 手付金等保全事業
- ・宅建取引健全育成事業[公益目的事業4]
 1. 宅地建物取引に関する調査研究事業
 2. 宅地建物取引に関する知識の啓発事業
 3. 宅地建物取引に関する人材育成事業

II 収益事業の実施

1. 全宅連会館の一部を賃貸する。

III 法人管理

1. 総務
 - (1) 会員の入退会計画
 - (2) 入会促進
 - (3) 的確な業務処理の推進
2. 財務
 - (1) 適正な財務運営の推進
3. 組織整備事業の推進
 - (1) 公益法人移行後の組織・運営体制の整備

※詳細は全宅連・全宅保証ホームページをご参照ください。

◆全宅連 平成26年度事業計画

URL http://www.zentaku.or.jp/disclosure/pdf/h26/activities_plan26.pdf

◆全宅保証 平成26年度事業計画

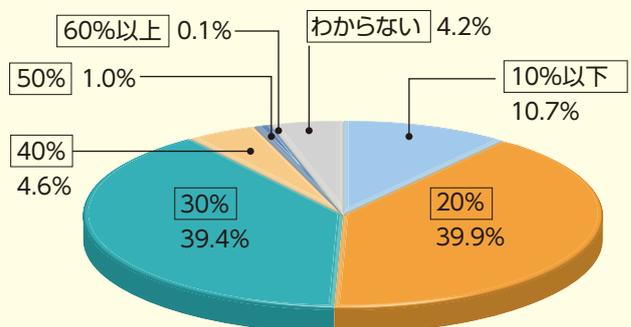
URL http://www.hosyo.or.jp/hosho/hosho_09_keikaku_h26.pdf

4 「一人暮らしに関する意識調査」 アンケート結果

全宅連・全宅保証は、平成25年12月末から平成26年2月末にかけて全宅連・全宅保証のホームページ上で全国の18歳以上の男女を対象にした「一人暮らしに関する意識調査」を実施し、このほど集計結果がまとまったので、一部項目の回答を紹介します。なお、今回の有効回答数は、昨年度の1万4,234件を上回る1万7,143件の回答が寄せられました。

一人暮らしの部屋探しで重視する条件として「家賃の額」が重視されるなか、「一人暮らしで妥当と思われる月収に占める家賃の割合」についての質問では、各自の収入における20～30%の範囲との回答が全体の約8割を占め、家賃の支出を抑えたい傾向となっています。その割合を男女別にみると、20%では男性、30%では女性が多い結果となっております。これは、女性がセキュリティ設備を重視していることが家賃のプラスα要素となり、その分を加味しての結果であることが伺えます(図参照)。

●一人暮らしで妥当と思われる月収に占める家賃の割合はどれくらいですか



(総数17,143、男性8,280、女性8,863)

※男性だけを見ると、1位が「月収の20%」で42.1%、2位が「月収の30%」で37.6%。
女性だけを見ると、1位が「月収の30%」で41.2%、2位が「月収の20%」で37.7%。

詳しくは全宅連・全宅保証ホームページをご参照ください。

◆「一人暮らしに関する意識調査」アンケート結果

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

容積率等の形態規制緩和の手法のポイントと留意点(その1)

千葉 喬



都市再生やコンパクトシティの推進等を実現する手法として、都市計画法や建築基準法等による容積率の移転や割増し制度の活用がみられますが、これらの制度の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。



1. 都市計画法と建築基準法の関係

法令上の制限調査をはじめ取引実務では、都市計画法と建築基準法の二大法令はもっとも重要な法令です。この二大法令を別個の法令と捉えるのではなく、密接不可分の関係として街づくりが行われ、私達の生活の安全、利便、防火および衛生等の面で社会を守ってくれています。

一般的に建築基準法は建築物とその敷地の安全、利便等について具体的に多くのことを規定していますが、街づくりという観点からは直接的な規定はありません。そこで街づくりの観点から定めた都市計画法により、線引き、地域地区等の都市計画制限および市街地開発事業等の都市計画事業を定めて、都市の健全な発展と秩序ある整備を図っています。このように建築基準法が個別の建築物やその敷地に関することを定めているのに対し、都市計画法は、その建築物が集合する一まとまりのエリアを捉えて連携して街づくりを目指す関係になっています。

2. 建築物の形態規制緩和のポイント

建築物の容積率、建ぺい率および斜線制限等の規定は建築基準法の集団規定として、都市計画区域に限定して適用される建築物の規模に関する重要な形態規制です。これらの形態規制は一般的な建築物の規制の最低基準を定めたものであることに留意する必要があります。

したがって建築した建築物が必ずしも望ましい水準の建築物を保証しているものではないため、良好な街づくりの環境の形成に有効と認められた建築計画では、この水準による一般的な規制では対応できない場合が生じます。一般的な規制で

担保される水準以上の環境の形成を図るため、総合設計制度、連担建築物設計制度等を建築基準法の容積率等の形態規制で緩和したり、建築基準法の上位法である都市計画法により高度利用地区、特例容積率適用地区等の指定により誘導することで街づくりを実現しています。

3. 総合設計制度の規制緩和のポイント

(1) 総合設計制度とは

本制度は市街地の環境に配慮しながら土地の有効利用や環境の改善を図るため、敷地内に公開空地(不特定多数の人がいつでも利用できるように解放された通路、広場などのオープンスペースです。ただし、特定の人が利用する駐車場は含まれません)を確保した計画で、特定行政庁が許可することにより、容積率制限や斜線制限等の高さ制限が一定の範囲で緩和されるものです(図参照)。

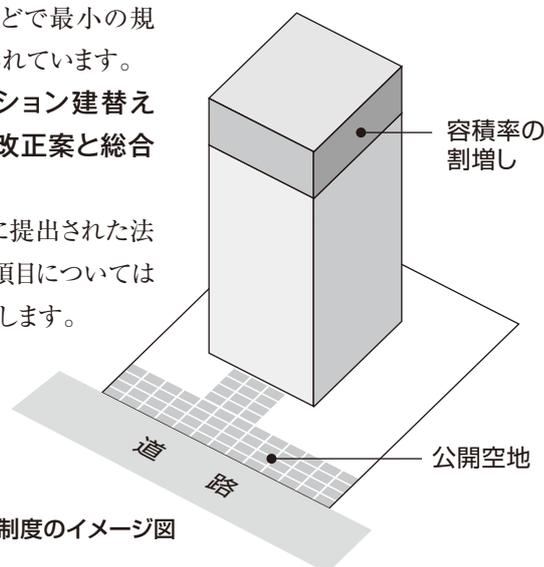
(2) 総合設計制度の要件

総合設計制度は特定街区、地区計画、高度利用地区と異なり、都市計画法によらないで、特定行政庁により容積率の割増しや斜線制限の緩和の許可を受けますので、そのためには建ぺい率に応じた一定規模以上の空地があると同時に、用途地域に応じて一定規模以上の敷地面積が必要になります(詳細は建築基準法施行令136条参照)。

ただし、この敷地面積については、特定行政庁が法令の認める範囲内で引き下げることができることとされており、大都市ではほとんどで最小の規模で定められています。

(3) マンション建替え 円滑化法改正案と総合 設計制度

今国会に提出された法案で、この項目については次回、説明します。



●総合設計制度のイメージ図

ブランド化しないまち中野② (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

今号は、「ブランド化しないまち中野」の続きです。先月号でも触れましたが、中野はサブカルチャーの聖地です。

「サブカルチャーの聖地」になるまでの経緯

サブカルチャーの定義は広義にわたりますが、往々にしてマインナー思考が強く、流行とは一線を画した独自の価値観を持つマニアックな世界です。中野が「サブカルチャーの聖地」と称されるのは、ひとえに中野ブロードウェイの影響によるものです。同ビルは1966年に低層階のショッピングセンターと中・高層階の集合住宅で構成された複合ビルで、全長140m、幅45m、地下3階、地上10階建ての建物で、ショッピングセンター部分は、地下1階から地上4階にあります。今でこそマニア向けの店舗が数多く入居していますが、開店当初は、「ファッションタウン」を目指していたので、店舗の4割が服飾品でした。

1980年代半ばに入ると大型チェーン店の台頭や、経営者の高齢化の問題も徐々に浮上し、徐々に空き店舗が増えていきました。ゴースト化が進むなか、逆に空き店舗に積極的に出店していったのが漫画専門の古書店「まんだらけ」です。出店当初は、近隣の店舗から漫画専門というジャンルに対する偏見によって嫌悪感をむきだしにされることも多々あり、歓迎ムードは、ほとんどなかったと言われています。しかしながら、「まんだらけ」が牽引力になり、現在では小さいながらも強烈な個性を放つさまざまなジャンルのサブカルチャーの店が多数あります。こうして中野ブロードウェイは、サブ



中野ブロードウェイ入口

カルファンの聖地となったのです。

中野は、中央線沿線に共通する若者文化(音楽、演劇、漫画、アニメ)と新宿の文化に挟まれているという地理的影響から、異質なものを排除するのではなく、個性として許容する文化が自然に根付き、それが下地となって、多様な文化が混沌と混在し、それが街の魅力につながっています。筆者が日頃からお世話になっている明治大学の小笠原泰教授は「ブランドは排他的である」と喝破しています。

中野が固定化されたブランドを目指し、異質なものを排除する街を目指していたら、中野はサブカルチャーの聖地にはなっていなかったかもしれません。ゆえに中野は、「ブランド化しないまち」を目指すのです。地域まちづくりにおいて、排他的でないということは重要なポイントです。

先月号でも紹介した『中野区地域ブランドアップ協議会報告書』の中の座談会で、ある委員の言葉が次のように掲載されています。「皆で中野を作り上げていくという感覚が大事。普通の人が中野の街づくりに参画したくとも、どこ

にいけば良いかわからない。外からきた人を迎え入れてくれるような試みが大事。外からきた人が街づくりに参加したいと思っても、街側が受け入れる姿勢をみせなければ、人は離脱していくし、そもそも中には入れない」

地域まちづくりには、自負心が大事です。自負心とは、自分の自信に直結しているもので、柔軟で、排他的でなく、他と競うものではありません。

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/>





日常生活にみられる地盤

ジャパンホームシールド(株)技術統括部地盤解析部部长 小尾 英彰

第1回目は、地盤と土地の価値の関係についてお話ししました。今回は、普段われわれの生活の中でも見ることができる地盤に関することについてお話しします。

寺社・仏閣は良い地盤の上に建つ

神社やお寺は比較的良い地盤の上に建っているというのは、よく知られたことです。本当にそうなのでしょうか？そこで、無作為に全国5つのエリア、約300箇所の神社やお寺の位置を調べてみました。すると、約93%が良い地盤または、やや良い地盤の上に建てられていることがわかりました。

地盤と水は密接に関わっていて、水が集まりやすい低い土地は緩い地盤となっていることが多いのです。普段はあまり気付かない平地でも、わずかな高低差があって、高い部分の方が低い部分に比べて良い地盤となっています。このわずかな高低差は、洪水に浸かる部分と浸からない部分ができることでわかります。神社やお寺が洪水で流されては大変ですから、昔の人はこのわずかに高い場所を知っていて、そこに神社やお寺を建てたのだと思います。

地名と地盤の深い関係

地名にも地盤の良し悪しを見るヒントが隠されています。例えば「谷地」「谷津」といった「谷」という字が地名に入っている場合は、水が集まる低い土地を表していて軟弱地盤が分布している恐れがあります。「蓮」や「葦」「萩」といった水辺や湿地を好む動植物の字が使われている地名も同様です(表参照)。

●軟弱地盤の可能性が高い地名例

湿地や水田に由来する地名	ニタ 仁田	ノダ 野田	ムタ 牟田	シンデン 新田	シンカイ 新開	コガ 古賀	エダ 江田	など				
湿地や低湿地に由来する地名	ヤツ 谷津	ヤチ 谷地	アクツ 阿久津	ゴミ 五味	ウキタ 浮田	ソネ 曾根	アカノ 赤野	など				
入江や窪地、干拓地などに由来する地名	ワダ 和田	ベッショ 別所	スガ 須賀	カツマタ 勝俣	クボ 久保	など						
水辺の動植物の名が付く地名	サギ 鷺	ツル 鶴	ウ 鶺鴒	カメ 亀	ハス 蓮	アシ 葦	カマ 蒲	アシ 芦 など				
水に関連する文字の付く地名	フネ 船	ハシ 橋	ホリ 掘	ツツミ 堤	オキ 沖	ハマ 浜	ウラ 浦	シュウ 州	シオ 塩	スガ 菅	ヨド 淀	など

※「〇〇台」「△△ヶ丘」といった新興住宅地の場合は、旧地名に注目してください。

私はまさに「久保」という住所に住んでいて、水が集まる窪地から連想された地名だと思います。確かに、近くに川が流れていて、川の周辺は緩い地盤となっています。しかし、現在は川が地中に埋設されて地下を流れているため、その様子を伺い知るのは難しくなっています。ちなみに、私の家は地盤の良い台地上に位置しています。このように、地名は現在ではわからない過去の土地の状況を表していますが、必ずしもその地名の土地全体が緩い地盤というわけではないので注意してください。

〇〇台、△△ヶ丘は良い地盤？

それでは、逆に高い土地を連想させる「〇〇台」「△△ヶ丘」は水が集まらないので良い地盤の土地と言えるのでしょうか？これらは比較的新しい地名です。もとは山林や農地であった場所を新しく宅地造成し、イメージの良い地名が付けられました。もとは違う地名だった場所で、人工的に地形を改変していますから、もとの地形や造成のやり方によって良い地盤だったり緩い地盤だったりするので、一概に良い地盤とは言えません。

このように、日常生活の中にも地盤と関わる事が多く発見できますので、普段から少し気にして視線を変えることでも、さまざまな情報が得られると思います。

今回は「地盤のトラブル」というテーマでお話します。



〔低い土地は緩い地盤が多い〕

木造住宅の構法④ 外部仕上げ(外壁工事)

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



外壁に求められる性能とは？

外壁に求められる基本的な性能は、建物の内部と外部を遮断して、建物内部を用途に応じた利用に供することですが、付随して耐久性、耐火性、防水性、断熱性、耐震性、美観などが求められます。

耐久性とは長期耐用可能な材料という意味のほかに、物をぶつけても容易に破損しないといった突発的アクシデントに対する耐性を含みます。

延焼の恐れのある部分(建築基準法2条)や準防火地域内では法律に規定された耐火性能が必要となります。伝統的な杉板仕上げなどの方法が採用できない場合も多くなっています。一方で、耐火性能のあるセメント系の材料を用いた板材(サイディング)が開発されています。サイディングは乾式工法で工期が短縮できることがメリットです。

防水性については壁仕上げ厚が薄くなる一方、防水紙の性能が高まっていることにより、防水紙が持つ防水機能への依存度が高まっています。

居住用の建物では、断熱のために断熱材を入れることが一般的です。以前は土の断熱性能に期待して壁の内部に土を充填していましたが、今日では軽くて断熱性能に優れた断熱材を用いることが一般的です。断熱材は素材により、①自然系、②プラスチック系、③鉱物系があります。環境負荷を考えると①が望ましいのですが、価格が高いため③に分類されるグラスウールやロックウールが多く用いられます。②に分類される硬質ウレタンフォームは結露しにくい長所がありますが、高価格、製造時の環境負荷が大きいといった難点があります。

省エネ性能を高めるために壁内部に通気機能をもたせることも多くなっています。壁内部を空気が通過することに対応して壁内部でも一定の防水性が求められます(図は通気層を設けない一般的な方法を示します)。

耐震性に関しては、耐力壁の造り方が筋かいによる伝統的な方法(線材)に対して、構造用合板(面材)を用いた方法が台頭しています。筋かいと比べて、柱、梁、土台と緊結できる部分が多く安心感があることに加え、そのまま仕上げ下地として利用できるメリットがあります。

美観については好みもありますが、耐久性、工期の短さからサイディング(張り仕上げ)が採用されることが

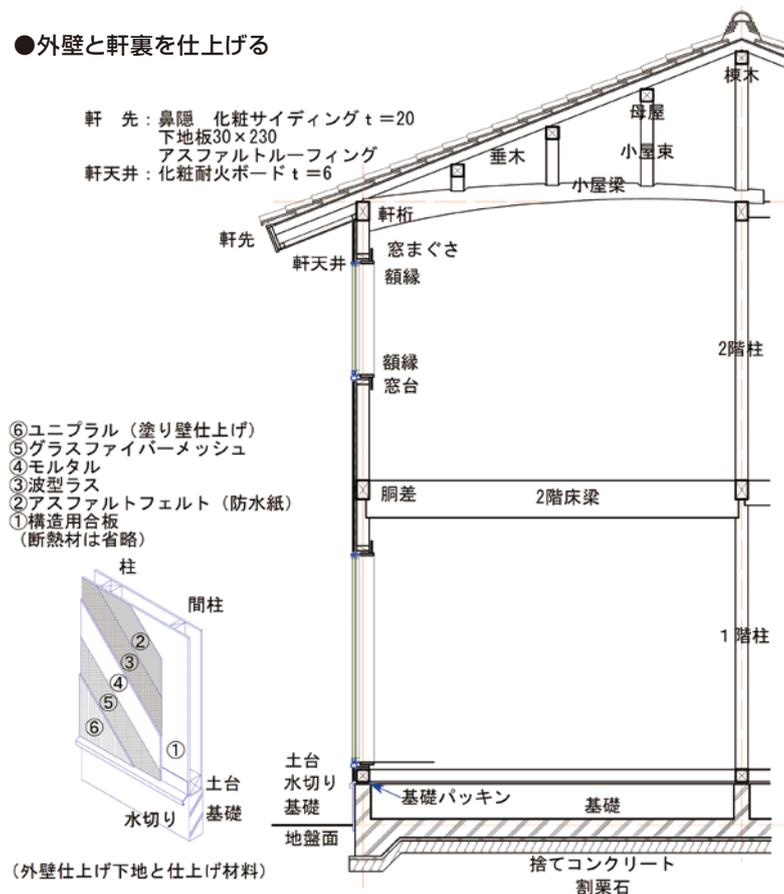
多くなっていました。しかし、個性的な美観にすることができる、手作りの温かい印象の外壁とすることができるといった理由から、ラスモルタル下地のうえ左官仕上げ(塗仕上げ)が採用されることも多くなっています(図はこの方法を示します)。

一方、塗材は風や大型車の通過や地震などの振動でひび割れが生じないように工夫が求められます。下地の3×6板(さぶろくばん)がそれぞれに異なる動きをすると、継ぎ目の部分で仕上げ材にひび割れが生じることが多くなります。このため、継ぎ目部分の動きを拘束して振動が仕上げ材の変形につながらないようにします。完成すると見えない部分ですが建物の価値を維持するために重要なポイントです。

軒裏も耐火性能が求められるケースが多い

以前は垂木のリズムや木の温かさで建物の美観を演出していましたが、この部分も耐火性能が求められるケースが多くなっています。このため、垂木の先端部および下部を板で囲い、その上にモルタル等を塗って耐火性能を持たせるようにします。軒裏については耐火性能のあるボードをはることもあります。

●外壁と軒裏を仕上げる



外壁仕上げと下地材料は <http://www.goethe.co.jp/method.html> を参照。

売買契約書の特約条項・ 容認事項の 重要性について

深沢総合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎

民法(債権・契約法)改正に向けての影響もあって、売買契約書に
特約条項・容認事項を事細かに書き入れるスタイルが普及しつつあります。
今回は、特約条項・容認事項として最近、
使用されている頻度の高いものを紹介、解説します。



I 民法(債権・契約法)改正論議で見えてきた特約条項・容認事項の重要性

現在、法制審議会で検討されている民法(債権・契約法)の改正案では、「契約の趣旨」という文言が多用されています。例えば、契約違反(債務不履行)では、従来、単に「責めに帰すべき事由」とあったのを「契約の趣旨に照らし責めに帰すべき事由」となり、瑕疵担保責任も「契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任」となっています。これは「一般的な社会規範」を基準に契約を解釈する立場から、当事者の具体的合意を重視して契約内容を解釈しようとするもので、英米法的な考え方を取り入れようとするものです。

最近の最高裁の判決も「契約の趣旨」や「契約文言重視」の傾向を強めています。民法改正後は、不動産取引の実務面でも、さらに契約文言重視の傾向が強まると考えられます。その意味で、すでに大手の売買契約書が図表1のように特約条項・容認事項を事細かに書き入れるスタイルをとり始めていますが、これが今後のスタンダードなものになると考えられます。今回は、最近、特約条項・容認事項として使用される頻度の高いものを紹介(図表1)、そのいくつかを解説します。

II 最近よく使用される 特約条項・容認事項

特約条項

1 代金決済時の抵当権の抹消(図表1の特約条項1)

全宅連の売買契約書では、他の標準型売買契約書と同様に、「(負担の消除)第12条 売主は、本物件の所有権移転の

時期までに、抵当権等の担保権及び質借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する」と記載しています。

実務では、買主の残代金支払いをもって売主の住宅ローン等の債務を完済し、抵当権を抹消するというのが一般的であり、決済日において残代金支払いと抵当権抹消及び買主への所有権移転の手続きが同日に行われることが多いのが実情です。しかし、買主の中には、上記第12条を文字通り読み、売買代金決済時に抵当権が消除されていない場合に、「抵当権が消除されてからでないと残金を支払わない」と主張する人がいるようです。以上のようなことから、無用のトラブルを避けるため図表1の特約条項1を設けることが有効です。

実際の決済の場面では、売主、買主、仲介業者、司法書士、銀行関係者が取引銀行等の決済場所に集まり、所有権移転登記手続き、抵当権抹消登記手続きの委任を受けた司法書士が、売主口座への着金の確認、売買物件に設定された抵当権抹消の確実性を銀行関係者に対して確認して、金銭の授受及び登記手続きに係る決済は完了となります。このようにすれば決済の安全性は確保されていますが、それを実現するには事前に売主、買主、金融機関(債権者)及び司法書士と十分な打ち合わせを行い、また、買主には売買契約締結時に以上のことを丁寧に説明し、明確に容認してもらうことが重要であり、段取りについてはくれぐれも丁寧に準備してください。

2 確定測量図交付を合意する場合(図表1の特約条項2)

平成17年3月の不動産登記法準則の改正により、分筆手続きにおける残地測量が義務づけられましたが、分筆手続きをス

図表1●最近よく使用される特約条項・容認事項

<特約条項>

1. 本件売買代金の残金は、買主負担にて売主指定の金融口座に振り込み送金とし、買主の残代金にて売主の本契約条項第〇条(負担の消除)記載の「抵当権の抹消」を行うことを買主は予め承諾する。
2. 売主は、平成〇年〇月〇日までに確定測量図を作成し、買主に交付するものとするが、隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰さない事由により平成〇年〇月〇日までに買主に交付できない場合には本契約は当然白紙になるものとし、その場合は、売主は直ちに手付金を無利息で返還し、買主は売主に対し、違約金等一切の金銭的請求、法的請求をなし得ないものとする。
3. 物件敷地内において、平成〇年頃、死亡事件(殺人)が発生したが、事件当時の建物は、「お祓い」をして取り壊しをしているとのことである。以上の点は「隠れたる瑕疵」に該当するものではなく、買主は売主に対し、損害賠償その他法的請求をなし得ないものとする。
4. 売主は第〇条のとおり、引渡から1年間、瑕疵担保責任を負うが、本物件は築20年を経過しており、屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであって、買主はそれを承認し、それを前提として本契約書所定の代金で本物件を購入するものである(それらの状況を種々考慮、協議して当初予定していた売買代金から金50万円を値引きしたものである)。買主は、それぞれの設備等が引渡時に正常に稼働していることを現地で確認したが、引渡後に自然損耗、経年変化による劣化・腐蝕等を原因として仮に雨漏り、水漏れ、ポンプ等の設備の故障等があったとしても、それらは隠れたる瑕疵に該当するものではなく買主の責任と費用で補修するものとし、売主に法的請求・費用負担等を求めないものとする。
5. 買主は、下記の容認事項を確認・承諾の上、購入するものとし、下記事項について売主に対し、損害賠償等の一切の法的請求をなし得ないものとする。

<容認事項>

1. 本物件周辺は第三者所有地となっており、将来開発事業及び建物(中高層建築物等)の建築または再築がされる場合があります。その際、周辺環境・景観・眺望及び日照条件等が変化することがあります。
2. 「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改正等により本物件の利用等に関する制限が附加、または緩和されることがあります。
3. 本物件の電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保するためにアンテナやブースターの設置、ケーブルテレビの引込み等が必要になる場合があります。それらの費用は買主の負担となります。
4. 本件土地の地盤・地耐力調査は行っておらず、本物件上に新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。その場合には買主の負担となります。
5. 本物件地域には自治会(町会)等があります。よって自治会(町会)費用や取り決め等がありますので、買主はそれを継承し、遵守するものとし、またゴミ出しも自治会(町会)等の指示に従って下さい。
6. 本物件東側道路に〇〇市の街路灯があります。
7. 本物件の北側隣接地(地番:〇番〇号)の甲野太郎氏所有の建物の屋根の雨樋部分(幅約10cm、長さ5m)の塀の一部が越境してきております。なお、この越境物の撤去については別添の覚書が売主と甲野太郎氏間で交わされています。
8. 〇番〇号と〇番〇号の境界上の現況の塀は隣地との共有物であり、修繕・やり替え等を行う際、その所有者と協議及び承諾が必要となります。
9. 本物件北側隣接地は現在コインパーキングのため、利用に伴い振動、騒音、臭気等が発生する場合があります。

……以下余白……

ムーズに行うために、いわゆる確定測量図の交付を売主に義務付けることが多くなっています。しかし、売主の責めに帰さない事由により交付ができない場合があり、それに備えて交付できないことを解除条件にしておくことが妥当です。

3 心理的瑕疵の場合(図表1の特約条項3)

売買物件内で自殺、事件等があった場合、売主においては心理的瑕疵、説明義務違反が、仲介業者においては宅建業法47条違反が問題となります。上記特約は、事件等を契約締結時に明らかにする場合のものです。買主が契約締結後に近所の人々から聞かされて初めて事件等を知った場合、騙されたと感じ的なトラブルに発展します。契約締結時に上記の特約により、明確にしておくことが重要です。なお、建物が取り壊されていても、建物内の50年前の猟奇殺人を土地売買の瑕疵とした事例(東京地裁八王子支部・平成12年8月31日判決)もありますから留意が必要です。

4 中古物件を売買する場合(図表1の特約条項4)

中古物件の水道管等に経年変化が予想される場合の特約

です。なるべく瑕疵を明らかにして瑕疵担保責任の該当外にしようとするものです。この場合には、相当額の代金減額を明示しておくことが妥当です。

容認事項

1 数々の容認事項(図表1の特約条項5)

容認事項については単に「容認」というだけでなく、買主からの損害賠償や修繕請求などの追完請求を遮断するために「買主は、下記の容認事項を確認・承諾の上、購入するものとし、下記事項について売主に対し、損害賠償等の一切の法的請求をなし得ないものとする」と明記しておくものです。

2 環境変化等への容認事項(図表1の容認事項1、2)

このように容認事項を記しても、現実の建築計画を知らなから告げなかった場合には、宅建業法47条違反となり、また、消費者契約法が適用される場合には、次頁の事案(東京地裁・平成18年8月30日判決・ウエストロージャパン)のように不利益事実の不告知となり、取消事由となります。

【事案】

売主のマンション販売業者から販売委託を受けた宅建業者がマンションの一室を販売するに当たり、買主がマンションギャラリーを訪問した際には、本件建物の眺望・採光・通風といった重要事項の良さを告げた。

重要事項説明書では「周辺環境につきましては、建築物の建築、建替え、増改築等により将来変わる場合があること。また、本件建物の隣接地は第三者の所有地となっており、将来の土地利用または建築計画に関して売主の権限のおよぶ範囲ではなく、一般的には都市計画法・建築基準法その他の法令等による制限の範囲に該当する建築物であれば建造が許可されるため、将来、本物件の日照・眺望・通風・景観等の住環境に変化が生じ、現在と異なる近隣および周辺環境になる場合があること」を説明したものの、当該重要事項に関して本件マンション完成後すぐに、その北側に隣接する所有地に三階建ての建物が建つ計画があることを知っていたのに、これを説明しなかったのは不利益事実を故意に告げなかったものであるとして、消費者契約法4条2項に基づく売買契約の取消に基づく売買代金の返還を建物明渡しによる引換給付とともに請求し認容した。

3 地盤耐力補強工事費用負担に関する容認事項

(図表1の容認事項4)

ハウスメーカー系の建物を新築する場合に地盤耐力補強工事が求められることがあり、その場合の容認事項です。

4 隣地から越境物がある場合の容認事項

(図表1の容認事項7)

隣地から越境物がある場合、直ちに撤去してもらえば良いのですが、実際にはそれが困難なことが多いので、隣人とは取り壊しの際に越境物を取り壊してもらう合意をしておくこととなります。これにより、取得時効中断の効果も期待できます。この件についての覚書の例は図表2のとおりです。

5 隣地との境界上に塀がある場合の容認事項

(図表1の容認事項8)

隣地との境界上にどんなに目障りな塀がある場合でも、勝手には撤去はできません。実務では「更地渡し」という言葉が多用され、当事者間で更地の解釈をめぐるトラブルが多発しています。その中で、隣地との塀が問題にされることがよくありますので、容認事項で明確にしておくべきです。

図表2●覚書の例

覚 書

甲野太郎(以下、「甲」という。)と池袋一郎(以下、「乙」という。)とは、甲が所有する土地(〇〇県〇〇市〇町7番5(以下、「甲所有地」という。))と乙が所有する土地(同所7番6、以下、「乙所有地」という。))との境界確認において、甲が所有する建物(家屋番号7番5、以下、「甲所有建物」という。))の屋根の一部(以下、「越境部分」という。))が乙所有地内に越境していることについて、次のとおり合意した。

第1条 甲と乙は、平成26年5月17日に甲所有地と乙所有地の境界確認を行い、甲所有建物の屋根の雨樋部分(幅約10cm、長さ約5m)が乙所有地内に越境していることをお互いに確認した(別途概略図面の矢印先部分)。

第2条 甲所有建物を増築・改築・再建築する場合には、甲の責任と負担において越境部分を撤去するものとする。

第3条 甲と乙は、本覚書に関わる甲所有地および甲所有建物または乙所有地について、相続あるいは第三者に譲渡または貸与する場合、本覚書の確認事項を当該相続人あるいは第三者に承継させるものとする。

以上の合意成立の証として、本覚書2通を作成し、甲・乙署名押印のうえ、甲、乙が各自一通宛を保有する。

平成26年5月1日

(甲)

(乙)

[越境部分に係る建物の表示]

Ⅲ その他の特約条項・容認事項

1 成年被後見人

売主〇〇氏は成年被後見人であり、平成〇年〇月〇日に□□氏が東京家庭裁判所において成年後見人に選任されているが(別添「成年後見人選任決定書」写し参照)、本件売買物件は売主〇〇氏の居住のための物件であり、その売却には家庭裁判所の許可が必要であるところ(民法859条の3)、本売買契約は上記許可決定を停止条件として効力を生ずるものとする。

成年後見人等が代理して居住用不動産を処分(売却・賃貸・抵当権の設定等)するには家庭裁判所の許可が必要です(民法859条の3)。この点は、保佐、補助の場合も同様です。成年後見監督人(保佐監督人・補助監督人)が、成年後見人(保佐人・補助人)に代わって、これらの処分・運用をする場合も同じです(民法876条の3、876条の5、876条の8、876条の10、852条)。したがって、宅建業者が成年被後見人の居住用

不動産売却の媒介をする場合には上記の特約を入れておく必要があります。

ただし、許可の前に契約自体を認めない家裁の運用もあるので、このような契約をする場合には事前に家裁内にある後見センターに確認をするのが妥当です。

2 賦課金

本件土地売買契約は土地区画整理施工地区内における組合員が所有する宅地の売買であり、買主は、土地区画整理法26条1項に規定している組合員の有する所有権を承継した者であるので、当該土地区画整理事業の財政が逼迫した場合においては、買主は将来、同法40条により賦課金を徴収される可能性があります。

本件土地売買契約は土地区画整理施工地区内における組合員が所有する宅地の売買であり、買主は、土地区画整理法26条1項に規定している組合員の有する所有権を承継した者ですが、当該土地区画整理事業の財政は逼迫しており、買主は同法40条により賦課金を徴収されることとなりますが、現時点における土地区画整理組合に対する調査では、その賦課金の額は未定です。今後の手続きや賦課金の詳細については、買主から土地区画整理組合にお問い合わせ下さい。

区画整理施行地区内の宅地について組合員の有する所有権または借地権の全部または一部を承継した者がある場合においては、その組合員がその所有権または借地権の全部または一部について組合員に対して有する権利義務は、その承継した者に移転するので(区画整理法26条1項)、買主は賦課金(組合施行の土地区画整理事業で、保留地の処分が予定価格で売れなかったりして、事業費が不足したときに組合員に賦課する追加の負担金)(同法40条)を徴収されることとなります。したがって、組合事務局に対し、賦課金の徴収の可能性についても調査説明が必要です。

3 建築基準法22条、23条

本件土地は建築物の屋根や外壁に一定の防火性能を確保させ、市街地の建築物の火災による延焼等の防止を図る建築基準法22条に定める区域に指定されています。

1. 建築物の屋根は原則として不燃材料で造り、又はふかな

ければなりません。(建基法22条1項)

2. 木造の建築物等はその外壁のうち、延焼のおそれのある部分を土塗壁等とし又は延焼防止についてこれと同等以上の効力を有する構造としなければなりません。(建基法23条)

4 建築基準法43条但し書

買主は、次の点を予め確認し、容認する。

1. 本物件は建築基準法に定める接道義務を満たしていないため、原則、建物の新築、増改築はできないこと。
2. 但し、建築基準法43条1項但し書の規定に基づき、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでなく、本物件においては別紙「〇〇基準」の適用により、建物の新築、増改築の内容が得られるとの見解を得ていること(平成〇年〇月〇日 〇〇市役所建築指導課 〇〇氏確認)。
3. 建築審査会の構成によっては異なる見解になることもあり得ること。

5 石綿(アスベスト)に関する事項

アスベスト使用の有無について質問がありましたが、使用の有無は不明です。アスベストを含有したアスベスト成型板は、平成16年10月にその使用が禁止されるまでは、広く使用されてきましたので、平成元年に建築された本件建物の一部にも使用されている可能性があります。アスベスト成型板は、通常の状態で使用されているのであれば、そのこと自体で健康被害の心配はないとされていますが、増改築や解体にあたっては、飛散防止の措置が必要となりますので、通常解体工事費用が割高になるおそれがありますが、その費用負担は買主の負担となることを予めご了承下さい。

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)。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