

# RealPartner



地域の活力、日本の活力—地場産業—  
第10回 埼玉県・群馬県



近郊農業が盛んな埼玉県。ねぎ、ほうれんそう、さといも、こまつな、パンプキン(苗)が産出額で全国1位(平成23年産・農林水産省データ)。



群馬県のこんにゃくいもの収穫量は全国1位で、シェア92.1%(平成24年・農林水産省データ)。他の作物ではキャベツも全国1位を競っている。

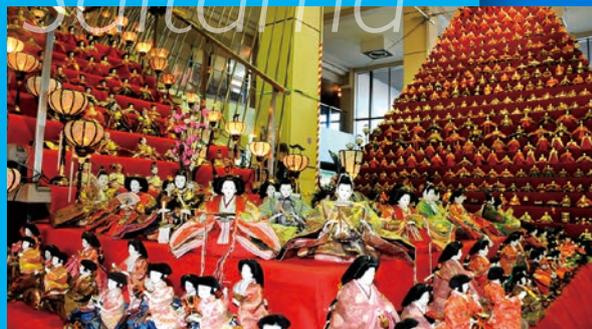


埼玉県の光学レンズの出荷額は全国1位(平成23年・総務省統計局データ)。さいたま市を中心に優秀な工場が集積している。



群馬県の乗用車ボディーの出荷額は全国1位(平成24年・工業統計調査)。特に、自動車用プレス金型は世界的に評価されている。

## Saitama



埼玉県の節句人形・ひな人形の出荷額は全国1位(平成23年・総務省統計局データ)。さいたま市岩槻区、鴻巣市が歴史ある産地として特に有名。

## Gunma



6月21日に世界遺産に登録された富岡製糸場のある群馬県は、現在も繭と生糸の生産量、養蚕農家戸数は全国1位(平成24年・群馬県HP)。桐生織などの絹織物も有名。

# 7-8

July-August  
2014

リアルパートナー7-8月号

宅建取引主任者から **宅地建物取引士へ**

大規模災害時におけるチェックリスト

● 紙上研修 トラブルを未然に防ぐ賃貸借契約書のポイント

「不動産キャリアパーソン」ますます高まる重要性

不動産キャリアパーソン で **検索**

# ハトマークのさらなる飛躍のために



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

このたびの役員改選において会長として4期目を迎えました。私はこれまでの3期6年間、全宅連・全宅保証の業界の中での歴史的役割を踏まえ、本会の目指すべき方向を早期に示し、公益法人改革に伴う諸制度の見直しを行い、全宅連をはじめとした各都道府県協会の公益認定取得に適切な対応を図りました。全宅連・全宅保証は、平成24年4月1日、内閣府より認定を受け、公益社団法人としてスタートし、健全な財務運営と透明性の高い事業運営を実践しています。

また、先の東日本大震災をはじめ、災害等が各地域で発生した際には、機動的支援活動を展開いたしました。

今期は公益社団法人として3年目となりますが、全宅連における3つの公益事業（「不動産に関する調査研究・情報提供事業」「不動産取引等啓発事業」「不動産に係る人材育成事業」）、全宅保証における4つの公益事業（「苦情相談・解決業務」「研修・情報提供事業」「保証事業」「宅建取引健全育成事業」）を柱として、国民の住生活環境の向上、消費者保護に向け積極的かつ適切・円滑な事業運営を実施いたします。

宅地建物取引主任者を「宅地建物取引士」へ名称変更することについては、議員立法として宅地建物取引業法の改正が進められ、6月3日に衆議院、6月18日に参議院で可決されました。本改正により安心・安全な取引を担う専門家としての役割が増大し、より一層の信用向上が図られ、また、業務処理の原則として公正・誠実な業務遂行を責務とし、取引関係者と連携するとともに、信用失墜行為の禁止規定が盛り込まれ、今後、専門家である「士」としてコンプライアンスの徹底等、的確な対応を図る所存です。

「不動産キャリアサポート研修制度」については2年目を迎えますが、第一段階である「不動産キャリアパーソン」は会員および従業者の資質向上ならびに消費者への啓発に努めるべく周知展開しました。今後はインスペクション等、専門知識に特化した第二段階実施に向け、幅広い“人財”育成に努めてまいります。

今後の税制改正や民法改正、不動産流通市場活性化策、ハトマークサイトの運営については、その動向を踏まえて迅速に対処し、会員のみならず消費者の安心・安全な不動産取引を支援すべく、適切な政策提言等を実施していきます。

また、会員のみならずへの業務支援としては、「ハトマーク支援機構」において会員10万事業者のスケールメリットを活かし、各種業務提携を行い、今後もさまざまなサービスの提供を積極的に行います。

ハトマークグループ・ビジョンについては、「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」という理念のもと、取り組むべき4つの柱となる、①スケールメリットを活かした情報共有と発信、②地域への貢献・まちづくりのお手伝い（地域守りの担い手）、③人を育てる「資産守り」の担い手、④ハトマークグループのネットワークの強化、を軸に10年後の理想の姿を実現すべく具体化を図っていきます。

最後に、全宅連・全宅保証の総力を挙げて、「ハトマークグループ・ビジョン」の実現に向け、地域に密着した諸事業・貢献活動を積極的に展開し、全宅連・全宅保証、都道府県宅建協会ならびに会員のみならずとの連携を図り、「ハトマークのさらなる飛躍のために」邁進して参りますので、何卒よろしく願いたします。

# 1 全宅連・全宅保証 定時総会開催

全宅連と全宅保証は6月26日、東京・ホテルニューオータニで定時総会を開催しました。

全宅連総会では、25年度事業報告、26年度事業計画・収支予算の報告、ハトマークグループ・ビジョンの実現に向けた戦略の報告、25年度決算の承認が行われ、全宅保証総会では、25年度事業報告・決算報告、26年度事業計画・収支予算の報告、(公



伊藤会長が挨拶



会場で「ハトマークグループ・ビジョン」のビデオを放映

社)不動産保証協会への認証申出および同協会との協定書の締結(詳しくは22ページ参照)に関する決議が行われました。

また、両団体の理事会で、伊藤博会長(代表理事)が再任されました。26・27年度の副会長、常務理事も選出されました(下記参照)。

# 2 平成26・27年度 新役員一覧

全宅連、全宅保証の平成26・27年度の新役員は次のとおりです。

- |  |   |  |   |  |   |
|--|---|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>●全宅連・全宅保証<br/>会長(代表理事)<br/>伊藤 博(愛知)</li> <li>●全宅連・副会長(※)<br/>(代表理事)<br/>瀬川 信義(東京)<br/>吉本 重昭(石川)<br/>北里 厚(福岡)</li> <li>●全宅連・常務理事(※)<br/>(業務執行理事)<br/>朝野 邦夫(北海道)<br/>小林 代士未(新潟)<br/>山田 守(茨城)<br/>谷田部 栄一(群馬)<br/>三輪 昭彦(埼玉)<br/>榎本 光男(千葉)<br/>小林 勇(東京)<br/>初澤 宣廣(静岡)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>加藤 信一(福井)<br/>大工園 隆(京都)<br/>阪井 一仁(大阪)<br/>松尾 信明(兵庫)<br/>山上 健一(岡山)<br/>日下 雅彦(香川)<br/>新井 成光(長崎)<br/>伊本 憲清(大分)</li> <li>●全宅保証・副会長(※)<br/>(代表理事)<br/>金子 健三(秋田)<br/>山端 和幸(兵庫)<br/>日下 雅彦(香川)</li> <li>●全宅保証・常務理事(※)<br/>(業務執行理事)<br/>多田 幸司(岩手)<br/>安部 宏(福島)<br/>内山 俊一(栃木)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>内山 俊夫(埼玉)<br/>八代 勝(千葉)<br/>小田桐 信吉(東京)<br/>坂本 久(神奈川)<br/>箕浦 茂幸(岐阜)<br/>木全 紘一(愛知)<br/>小寺 和之(滋賀)<br/>吉村 岩雄(奈良)<br/>赤間 淳巳(和歌山)<br/>津村 義康(広島)<br/>武井 建治(愛媛)<br/>本村 満彰(鹿児島)<br/>徳嶺 春樹(沖縄)</li> <li>●理事<br/>(全宅連・全宅保証)<br/>廣田 聰(北海道)<br/>伊藤 一三(北海道)<br/>安田 勝位(青森)<br/>大場 一夫(山形)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>田所 照章(宮城)<br/>沼尻 和彦(茨城)<br/>保坂 金一(埼玉)<br/>藤永 博(埼玉)<br/>貝川 和正(千葉)<br/>飯野 郁男(東京)<br/>櫻崎 博(東京)<br/>佐久間 直人(東京)<br/>白又 幸久(東京)<br/>玉井 大八郎(東京)<br/>新居 常男(東京)<br/>桑原 弘光(東京)<br/>大滝 睦男(東京)<br/>久保田 辰彦(東京)<br/>草間 時彦(神奈川)<br/>山野井 正郎(神奈川)<br/>横山 智司(神奈川)<br/>岡田 日出則(神奈川)<br/>朝倉 平和(長野)<br/>市川 三千雄(山梨)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>追分 直樹(富山)<br/>市川 宜克(静岡)<br/>岡本 大忍(愛知)<br/>深谷 政次(愛知)<br/>夏目 彰一(愛知)<br/>山路 忠(三重)<br/>千振 和雄(京都)<br/>高村 永振(大阪)<br/>三尾 順一(大阪)<br/>太田 雄彦(大阪)<br/>橋本 嘉夫(大阪)<br/>柴田 繁明(大阪)<br/>西尾 公作(兵庫)<br/>川尾 祐士(兵庫)<br/>池上 博行(鳥取)<br/>浜松 滋夫(島根)<br/>浅利 清(広島)<br/>五郎丸 孝士(山口)<br/>木村 正美(徳島)<br/>山下 徳隆(高知)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>柴山 利博(福岡)<br/>加藤 龍雄(福岡)<br/>三好 孝一(福岡)<br/>中村 重美(佐賀)<br/>西釜 博文(熊本)<br/>甲斐 正幸(宮崎)</li> <li>●全宅連・監事<br/>日向 孝吉(山形)<br/>中田 全一(滋賀)<br/>出口 建夫(徳島)<br/>神内 敏之(員外)</li> <li>●全宅保証・監事<br/>劔持 岩夫(神奈川)<br/>加田 清男(富山)<br/>田中 武弘(熊本)<br/>目黒 孝一(員外)</li> </ul> |
|--|---|--|---|--|---|

※全宅連・副会長、常務理事は全宅保証・理事を兼務し、全宅保証・副会長、常務理事は全宅連・理事を兼務する。

## Contents July-August 2014

- 02 会長就任のご挨拶
- 03 TOPICS 全宅連・全宅保証 定時総会開催/平成26・27年度 新役員一覧
- 04 特報! 宅建取引主任者から「宅地建物取引士」へ
- 06 Information 不動産キャリアパーソン/城西大学で一人暮らしに関する解説授業/消費者セミナー 9月に開催決定/提携大学企業推薦制度/26年度版 税金の解説書
- 08 連載 vol.14 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.43 不動産の経済学
- 10 連載 vol.35 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 11 ご利用ください 大規模災害時におけるチェックリスト
- 15 連載 vol.4 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 16 連載 vol.4 What's 地盤?

- 17 連載 vol.36 知っておきたい! 建築基礎知識
- 18 紙上研修  
トラブルを未然に防ぐ賃貸借契約書のポイント
- 22 全宅保証からのお知らせ
- 23 キーボックス再発売/ハトマーク・ジャックス・JCBカード
- 24 全宅管理 入会キャンペーン実施中!

### Realpartner 7-8月号

2014年7月10日発行 通巻第438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  
編集・発行人/伊藤博  
〒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・ご要望を受け付けています。上記広報までご連絡いただくか、FAXをお送りください。

特  
報

宅建取引主任者から

# 「宅地建物取引士」へ 名称変更 平成27年4月1日スタート!



太田昭宏国土交通大臣に御礼の挨拶(6/20国交省)  
(写真左から)小林勇政策推進委員長、山田守常務理事、太田国交大臣、  
伊藤博会長、市川三千雄専務理事

全

宅建は平成25年6月27日の定時総会で、宅地建物取引主任者の名称変更に関し、『宅地建物取引主任者』の資格の名称を『宅地建物取引士』とするための宅建業法改正を行うことを決議しました。名称変更にあたっては、現行制度の基本的仕組み(資格者の設置基準、資格者の業務・責任等、試験制度等)は変更しないこと

とし、その実現に向け都道府県宅建協会との連携のもと関係各方面に要望してきました。

その結果、議員立法として「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が提案され、平成26年5月30日の衆議院国土交通委員会で可決、そして6月3日に衆議院本会議で全会一致で法案が通過し、参議院へ送付されました。その後、6月17日の参議院国土交通委員会を経て、6月18日に参議院本会議でも全会一致で可決し、法案が成立しました。本法案は、すでに法律が公布されており(平成26年6月25日)、平成27年4月1日から施行となります。

投票総数	237
賛成	237
反対	0

衆議院、参議院ともに全会一致で可決(写真は参議院)

## 【法案の概要・趣旨】

宅地建物取引主任者が宅地建物の取引時に説明すべき重要事項など、宅地建物の取引に関する法律や関連制度は近年多様さを増しており、安全な取引のために主任者が果たすべき責任は飛躍的に大きくなっている。

また、中古住宅の円滑な取引のためには、リフォーム会社などの専門家との調整が必要不可欠であり、重要事項説明以外にも、取引にあたって主任者が責任をもって取り組まなければならない業務も増えている。

以上を踏まえ、「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に改称し、併せて業界の適正な業務確保・従業者の資質向上の観点から、以下の措置を講じる。

### ①宅地建物取引士の業務原則の明文化

宅地建物取引士が取引の専門家として行う業務に係

る一般的な責務規定として、購入者等の利益の保護はもとより、円滑な宅地建物の流通に資するよう、公正誠実な業務執行規定、取引関係者との連携規定及び信用失墜行為の禁止規定を設け、宅地建物取引士の適正な業務執行を確保。

### ②宅地建物取引業に従事する者の資質向上

宅地建物取引士に限らず、広く宅地建物取引業に従事する一般従業者への教育規定として、宅建業者に対する従業員の教育義務規定を設け、広く業界全体について従業者資質の底上げを確保。

### ③暴力団排除条項の追加

宅建業免許及び宅地建物取引士の登録にあたっての欠格要件として、暴力団員等であることを追加し、適正な宅地建物取引業の運営を確保。

## 「宅地建物取引士」名称変更に係る 宅地建物取引業法の一部を改正する 法律案成立に関するコメント

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会  
会長 伊藤 博

平成26年6月18日、「宅地建物取引士」名称変更に係る宅建業法の一部を改正する法律案が参議院にて可決され、法案が成立したことは、誠に喜ばしいことである。

今回の改正では、取引士の業務原則の明文化として公正な業務執行規定、取引関係者との連携規定が設けられ、現在国土交通省が推進する既存住宅の流通が瑕疵保険やリフォームとの連携で住宅の価値を高める方向に進むことを期待する。

また、宅建業に従事する者の資質の向上も規定された。これにより昨年からは実践している取引実務に関する適正な基礎知識の習得を目的とした「不動産キャリアパーソン」制度をより一層推進するとともに、今後は業界横断的な教育制度として浸透させたい。

なお今後、宅地建物取引士として社会的地位が向上するため、われわれとしても倫理規定の整備や研修の充実等によりコンプライアンス意識の向上と専門的知識の習得により一層努める所存である。

自民党宅建議員連盟・金子一義会長のヒアリング  
(左側テーブル前列、上から伊藤会長、山田守常務理事)



公明党幹部とヒアリング  
(向こう側テーブル左から2番目が北側一雄副代表、3番目が井上義久幹事長、手前側テーブル右から2番目が伊藤会長、3番目が山田常務理事)

## 【宅地建物取引主任者制度の概要】

### §趣旨§

宅地建物取引業は、宅地建物取引主任者に重要事項説明等の重要な職務を担当させることで、業務の運営の適正化と取引の公正の確保を図っている。

### ◆専任の取引主任者の設置

宅建業者は、  
・事務所にあっては業務従事者5人に1人以上  
・案内所等にあっては1人以上  
の専任の取引主任者を置かなければならない。

### ◆取引主任者の業務

- 重要事項の説明及び重要事項説明書への記名押印(法第35条)
- 契約成立後に交付する書面への記名押印(法第37条)

### ◆取引主任者制度の変遷

#### 昭和32年改正

- 議員立法により取引主任者制度の創設
- 事務所ごとに1人以上の専任の取引主任者の設置
- 宅地建物取引員資格試験の実施

#### 昭和39年改正

- 資格試験の名称を「宅地建物取引員資格試験」から「宅地建物取引主任者資格試験」に改称

#### 昭和55年改正

- 事務所ごとに一定数以上の専任の取引主任者を設置(従業員10人に1人以上)

#### 昭和63年改正

- 事務所ごとに置く専任の取引主任者の割合の引き上げ(5人に1人以上、案内所等は1人以上)

### <参考>

- 取引主任者証保有者(平成26年3月31日現在)  
48万2,969名  
うち宅建業に従事している者 28万9,720名
- 宅地建物取引主任者資格試験(平成25年度)  
受験者数 18万6,304名  
合格者数 2万8,470名(合格率15.3%)  
※出典(一財)不動産適正取引推進機構



# 1 宅建業法改正! 不動産キャリアパーソンの重要性ますます高まる

あらゆる社会要請に対応する『不動産キャリアパーソン』資格

《宅地建物取引士への名称変更》

宅建業法改正

取引主任者

取引士

②宅地建物取引業に従事する者の資質向上  
宅地建物取引士に限らず、**広く宅地建物取引業に従事する一般従業者への教育規定**として、**宅建業者に対する従業員の教育義務**規定を設け、**広く業界全体について従業者資質の底上げ**を確保

《中古住宅流通市場活性化》

不動産流通市場活性化  
フォーラム(国土交通省)

不動産流通システム  
改革のための5つの柱

- ①消費者にとって必要な情報の整備・提供
- ②不動産の価格の透明性の向上
- ③先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及
- ④**宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上**
- ⑤住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進



《消費者教育の推進》

消費者教育の推進に関する  
法律(消費者庁)

基本理念(第3条)  
消費生活に関する知識を習得し、  
適切な行動に結びつける**実践的  
能力の育成**

消費者教育推進のための体系的  
プログラム研究会(消費者庁)

- 生活の管理と契約
- トラブル対応能力
- 選択し、契約することへの理解**  
と考える態度
- 生活を設計・監理する能力

《目標》 **不動産取引に関わる全ての者の資質向上**

不動産キャリアパーソンの詳しい内容は、全宅連ホームページをご覧ください。

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

【お問合せ先】

(公社)全宅連 広報研修部 【電話】03-5821-8112

## 2 城西大学で「一人暮らしに関する 解説授業」実施

全宅連・全宅保証は、若年層を対象に一人暮らしに役立つ知識を掲載した『はじめての一人暮らしガイドブック』を作成し、高校や大学などの教育機関に寄贈するとともに、解説授業も実施しています。

5月23日に、同ガイドブックの制作担当である広報啓発委員会の内山俊夫委員(全宅連・全宅保証理事)が、城西大学の坂戸キャンパス(埼玉県)で、200名を超える学生を対象にガイドブックの内容解説、さらには住まい方に関するアドバイス等を行いました。

講師の内山理事



解説授業の様子



## 3 消費者セミナー 9月に東京・ 福岡で開催決定

全宅連・全宅保証は、今年度も消費者セミナーを下記の日程で開催します。セミナーでは昨年に引き続き、TOKYO FMIほか全国38局ネットのラジオ番組『中西哲生のクロノス』MCの中西哲生さん、高橋万理恵さん、その他多彩なゲストをお迎えし、消費者の方々が不動産取引に興味を持っていただくきっかけになる内容をお送りします。

さらに、上記ラジオ番組では9月を不動産月間として、セミナーに来られない全国の消費者の方々でも楽しめる内容やセミナーの様子等の放送を行います。詳しくは、全宅連ホームページや番組ホームページをご覧ください。

【開催日・開催場所】

- 東京会場:9月21日(日) 木材会館・檜ホール
- 福岡会場:9月23日(火・祝)「不動産の日」

レゾラNTT天神夢ホール



## 4 提携大学企業推薦制度のご案内 オープンキャンパスも開催しています!

明海大学不動産学部と宇都宮共和大学シティライフ学部は、全宅連との協定に基づいて、宅建協会会員の子弟および従業者を対象とした推薦入試制度を設けています。不動産業界の人材育成・後継者養成のため、両大学の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。入試日程等は次のとおりです。

また、両大学は、オープンキャンパスを実施し、体験授業や学内見学に参加することができます。

### 明海大学不動産学部 <http://www.meikai.ac.jp/>

#### ■入試日程(A日程)

- ・願書受付期間(全宅連必着):平成26年10月30日(木)~11月12日(水)
- ・試験日:平成26年11月23日(日・祝)
- ・合格発表日:平成26年11月26日(水)
- ・試験科目:面接のみ

#### ■入試日程(B日程)

- ・願書受付期間(全宅連必着):平成27年2月19日(木)~3月4日(水)
- ・試験日:平成27年3月17日(火)
- ・合格発表日:平成27年3月18日(水)
- ・試験科目:面接のみ

#### ■出願資格等のお問合せ

- ◆明海大学 浦安キャンパス入試事務室  
〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目  
TEL.047-355-5116(直)

#### ■オープンキャンパスのご案内

7/20(日)、8/2(土)、8/23(土)、9/28(日)、10/26(日)の日  
程で開催されます。時間は、10:30~15:00で、事前予約は不要  
です。毎回、12:20~12:55に、保護者向け進学説明会を行いま  
す。ぜひご参加ください。

※8/2は保護者セミナーも開催(事前予約制)。詳しくは大学HPへ。

### 宇都宮共和大学シティライフ学部 <http://www.kyowa-u.ac.jp/>

#### ■入試日程

- ・願書受付期間(全宅連必着):平成27年1月5日(月)~1月23日(金)
- ・試験日:平成27年2月14日(土)
- ・合格発表:平成27年2月20日(金)
- ・試験科目:面接のみ

#### ■出願資格等のお問合せ

- ◆宇都宮共和大学 宇都宮シティキャンパス  
〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り1-3-18  
TEL.028-650-6611

#### ■オープンキャンパスのご案内

宇都宮共和大学シティライフ学部<宇都宮シティキャンパス>の  
オープンキャンパスの日程は次の通りです。

7/26(土)、8/23(土)、10/4(土)、11/1(土)、11/2(日)に  
開催、時間は、9:30~14:00です。オープニング・クイズイベント  
「シティ・クエスト」、若手研究者によるおもしろ授業、個別入試相  
談等が予定されています。

#### ●提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先

- 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館3階  
TEL.03-5821-8112(直) (公社)全宅連 広報研修部

## 5 新刊26年度版 税金の解説書

- A5判・104ページ
- 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。

## 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/>



## 注意すべき登記① 譲渡担保

これまで、表題部、権利部甲区・乙区について、基本的な登記を取り上げてきましたが、今回から少し応用的な登記を取り上げてみたいと思います。

### 事案

土地の購入を検討しているある人(丙野三郎)が、当該土地の登記事項証明書を取得してみたところ、下(登記事項証明書の一例)のような記録があったとします。この場合、何か注意すべき点はあるでしょうか。また、あるとすれば、どのように注意すればよいでしょうか。

### 譲渡担保＝債権の担保としてあらかじめ所有権の移転を受けておくこと

「権利者その他の事項」欄の「原因」に注目してください。所有権移転の原因が「譲渡担保」である場合、最終の所有者から購入しても所有権を取得できない可能性があります。

登記事項証明書甲区の最後に記録されている登記名義人が不動産の現在の所有者であることが基本です。しかし、必ずしもそうならないこともあります。

本事案では、順位番号1番で甲野太郎名義の所有権の登記がされた後、順位番号2番で乙野次郎が所有権移転の登記を受けていますが、「権利者その他の事項」欄の原因には「平成26年6月11日譲渡担保」と記録されています。これは、乙野次郎が、この不動産を買ったり貰ったりしたのではなく、「譲渡担

保」により所有権を取得したということです。

「譲渡担保」とは、債権の担保としてあらかじめ所有権の移転を受けておくことをいいます。形式上、所有権移転の登記をしますが、実質はあくまで担保であり、債務者が弁済すれば所有権は債務者に復帰することになるため、債務者に不履行があるまでは完全には所有権が移転しません。つまり、乙野次郎は完全な所有権を取得したわけではないのです(※1)。

そして、譲渡担保権者(乙野次郎)からこの不動産を買ったらどうなるでしょうか。そのような場合でも「買主は所有権を取得する」と判示した古い裁判例が一応あります。しかし、この裁判例には批判も多く、元の所有者(甲野太郎)から訴えを提起された場合、買主(丙野三郎)が権利を失う可能性も考えられます。

したがって、所有権移転の原因が譲渡担保である場合には、安易に譲渡担保権者である現在の所有権登記名義人(乙野次郎)から当該不動産を購入すべきではありません。この場合、元の所有者(甲野太郎)に債務を弁済してもらい、登記名義を元の所有者に戻してもらってから、元の所有者から購入する方法が確実といえます(※2)。

なお、譲渡担保権者である現在の所有権登記名義人(乙野次郎)から当該不動産を購入するのであれば、債務者である元の所有者に債務不履行があり、譲渡担保権者が譲渡担保権を実行したことを確認しておく必要があります。

※1 本稿では「債務者＝元の所有者」として話をしています。

※2 登記名義を元の所有者に戻す場合は、「譲渡担保契約解除」を原因として、①譲渡担保による所有権移転登記を抹消するか、または②新たな所有権移転登記をします。

### ● 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26年2月4日 第1500号	原因 平成26年2月4日売買 所有者 □□市B町二丁目2番2号 甲野太郎
2	所有権移転	平成26年6月11日 第20000号	原因 平成26年6月11日譲渡担保 所有者 ○○区A町一丁目1番1号 乙野次郎

# 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) ②1…「勝者の呪い」に要注意!

金融緩和が続くなかで地価が上昇に向かい、不動産取引は大都市を中心に次第に活発化してきています。このような経済環境になると、私たちは「もっと価格が上がるだろう」と考えて、高値購入の誘惑に駆られることが多くなってきます。もちろん、ビジネスである以上、多少の高値取引であっても、それ以上の利益が見込めるのであればいいのですが、度を越えると大きな損失を抱えることにもなりかねません。そうは言っても、ついつい行き過ぎてしまう傾向があるのが人間というものです。そこで今回は、そうした場合に私たちが陥りやすい心理的傾向について説明することにします。

高値購入の誘惑がしばしば登場するのが、不動産の価格競争入札のケースです。入札対象となる不動産の価格としてどこまでが適正範囲と言えるかは難しいところですが、プロであれば、その見方はある一定範囲内に収まってくるのが通常です。ですが、適正範囲にこだわると、より高値を提示する競争相手に入札で負けてしまう可能性があります。経済環境が良い時であれば、なおさらのことです。すなわち、「客観的に適正範囲と考えられる価格水準」と「落札できるだろうと期待される価格水準」との間で、乖離が生じてしまうのです。このことは、「高値買いは避けたい」という気持ちと「入札に勝ちたい」という気持ちの葛藤を呼び起こすこととなります。そして、後者が強くなりすぎると、合理的な範囲を逸脱した高値買いとなり、暫くしてから後悔することにつながるのです。同じようなケースは日常生活のあらゆる場面で見られ、このことを行動経済学では「勝者の呪い」と呼んでいます。勝者は、後から「呪い」による報復を受けるという意味です。

反面で、競争入札に負けると悔しい気持ちが生じます。特に悔しいのが、2番手で負けたとか、あと少しの価格で届かなかった場合です。落札者の入札価格が9億8,500万円だったのに対して、自分が提示した価格が9億8,000万円です。次点だったりと、悔しさ、後悔の念はますます高まります。オリンピックでも、一番悔しい気持ちを味わうのは銀メダルの人が多いと言われていますが、これも同様です。「あと少しで優勝だった」という気持ちが、銅メダルや入賞者以上に悔しい気持ちを高めるのです。

入札結果そのものは、やむを得ないこととしてあきらめるしかありません。気をつけなくてはならないことは、その悔しさをバネにして「次の入札では頑張るぞ」と思い過ぎることです。その結

果、次の入札では強引な札入れをして落札できるかもしれませんが、そこに待っているのは「勝者の呪い」ということとなります。

## 中長期では、しなかったことを後悔する

また、高値購入した落札者が、その数年後にたまたまうまく売り抜けて利益を上げているのを見て、「多少の無理をしても、自分も積極的に物件を購入しよう」と思うこともありそうです。特に人間は、短期間では「自分のしたこと」について後悔しますが、中長期では「自分がしなかったこと」を後悔する傾向があります。「ここ2~3か月間で後悔したことは何ですか?」という質問に対しては、自分が犯した失敗を回答することが多いのに対して、「ここ3年間で後悔したことは何ですか?」と聞くと、ビジネスチャンスを逃したことを回答するケースが多くなってきます。ですから、「今度は少し高値でも落札しよう」という心理が働いてもおかしくはありません。

こうした心理的傾向を完全に回避することができないことが、突出した落札価格やバブル生成の一因となっているとすることができそうです。競争社会ですから、勝ち抜くためにある程度の無理をするのも仕方のない面もあります。けれども、私達は自分たちが陥りやすい心理傾向をあらかじめ知ることによって、あまり極端な方向に走らないように留意すべきでしょう。

## ●入札に勝っても負けても「勝者の呪い」がつきまとう



# 「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

## 「一建築物一敷地」を前提とした敷地調査および特例措置のポイントと留意点

千葉 喬



取引対象となる敷地の範囲を特定するための敷地調査で、建築基準法に規定する「一建築物一敷地」を前提にした調査のポイントおよびこの原則の特例(制限の緩和)制度のポイントと留意点等について教えてください。



### 1. 「一建築物一敷地」の考え方

建築基準法では、建築物の構造、設備および用途に関する基準のみならず敷地の基準についても規定されています。同法によれば、建築物の敷地は「一建築物一敷地」が原則であり、1の建築物または用途上不可分な関係にある2以上の建築物のある一団の土地を敷地の定義としています。

したがって、用途上不可分の関係にある建築物以外の敷地や道路をはさんで両側に敷地がある場合は、同一敷地とみなすことはできません。

用途上不可分な関係にある建築物は具体的には個別の建築計画に即して定められますが、一般的に次のようなものが、用途上不可分の関係として同一敷地となります。

- ① 共同住宅とその集会場、駐車場、駐輪場等
- ② 学校の教室棟と体育館、管理棟等
- ③ 病院の診療棟と病棟等
- ④ 工場の作業場と事務所、倉庫等

ただし、工場とそこで働く従業員の社宅の敷地とは区分され、別敷地となります。これは、厳密な意味では一敷地一用途という考え方に立っていることによります。

このような用法の敷地の定義によれば、一敷地内の建築物は「用途上不可分の関係」にあるものに限られています。このような厳密な取り扱い、それぞれの建築物が相互の総合的な判断によらず、一敷地内限りでの適法性を追求することが前提であり、敷地単位で独立して設計し建築するとした法律の考え方によると言えます。したがって、法令上の制限調査として敷地関係の調査をする場合には、この原則を理解した上で調査す

ることが重要です。

### 2. 敷地関係の調査のポイントと留意点

取引対象となる敷地の範囲およびその土地面積を特定することは重要な調査の一つですので、実務ではチェックリスト等を使用するなどして、取引対象となる敷地の状況を十分に調査した上で「敷地説明図」を作成します。この説明図には、敷地と前面道路との接面状況、道路幅員、路地状部分、境界標等を図示し、建物があれば建物配置図(カーポート等)を図示します。

敷地関係調査の主な項目とその留意点は次のとおりです。

- (1) 敷地と道路との関係については、調査項目でも重要な部分ですので、現地で確実に調査することです。道路の種類(公道と私有)や道路境界を確認します。メジャーで幅員を測る場合に特に注意するのは4m未満のセットバック部分等です。
- (2) 境界についてはトラブル防止のためにも境界確認は必ず行うことです。特に、境界線上のブロック塀等の有無や位置(外・内・線上の区別)に注意することです。
- (3) 地形は形状(たとえば、路地状部分を有する画地等)により公法上の制限を受けることがありますので注意することです。
- (4) 法地やがけ地がある場合には、その面積や高低差等に注意して調査します。

### 3. 「一建築物一敷地」の特例措置

建築基準法で敷地は「一建築物一敷地」が原則ですが、一定の条件に適合する場合は、複数の敷地を同一敷地とみなし、制限の緩和を認めています。その理由は、一建築物一敷地を厳密に取り扱うことで細分化された敷地ごとに適法な建築物が建築されたとしても、まちづくりの面から見れば、良好な市街地の形成ができるとは限りません。

そこで複数の建築物であっても、総合的な設計に基づいて相互に協力しあって総合的な配慮をすることで良好な市街地環境を確保する制度として、特定行政庁の認定により接道、容積率、建ぺい率、高さ制限、日影規制等の規定の適用については同一敷地内とみなす特例措置を導入しています(特例の具体的な内容は次号で説明します)。

ご利用ください

# 大規模災害時 における チェックリスト

不動産総合研究所が平成25年度に実施した「大規模災害時における被災者への住まい確保方策に関する調査研究」において、災害時に行政等から住まいの確保等について依頼があった場合、円滑な支援を行うためのチェックリスト(大規模災害時におけるチェックリスト)を作成しました。

災害はいつ発生するかわからないため、平常時から有事に備えておくことが必要不可欠です。そのため、個々の宅建業者が平常時において行っておくべき項目を「チェックリスト」として整理しました。この4ページをコピーしたり、あるいはこの4ページを取り外す等の方法で、社内のよく見えるところに掲出するなどして有事の際にすぐ対応できるよう準備してください。

調査研究の報告書は全宅連ホームページに掲載していますので併せてご一読ください。

## 1 平常時

### ◆民間賃貸住宅所有者に対する確認

民間賃貸住宅所有者の情報・連絡先

制度の紹介

### ◆災害発生時の連絡体制の確認

所属する協会本部・支部との連絡体制

連絡方法

### ◆準備しておくものの確認

契約書類・被災者向け資料

物件確認道具

移動手段

## 2 災害発生時

### ◆身の回りの確認

店舗の被災状況

移動手段の状況

契約書類・説明書類

### ◆協会・支部との連絡

初動連絡

制度実施連絡

### ◆民間賃貸住宅所有者との連絡

初動連絡

協力要請・意向確認

### ◆民間賃貸住宅の被災状況の確認

協力意向がある物件の被災状況の確認

協会への報告

## 3 応急借上げ住宅の供与時

【供与方式】 マッチング方式、被災者自ら方式

被災者への説明

賃貸借契約の仲介

入居者への対応 (物件説明・重要事項説明等)

## 4 入居期間中の支援

入居者への情報伝達

入居者の入居状況の確認

## 5 契約更新・再契約

契約更新 (普通借家) あるいは再契約 (定期借家) の実行

## 6 退去時

契約期間中の被災者による退去

契約期間の終了による退去



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

# 1 平常時

## ◆民間賃貸住宅所有者に対するチェック項目

○民間賃貸住宅所有者の名前と連絡先は整理してありますか？

所有者名	
主な物件名	
T E L 番号	無 ・ 有 →
F A X 番号	無 ・ 有 →
P Cメール	無 ・ 有 →
携 帯 電 話	無 ・ 有 →
携 帯 メール	無 ・ 有 →
S N S	無 ・ 有 →

※該当する箇所に○印をつける。複数の管理物件がある場合には、所有者ごとにまとめる

○民間賃貸住宅所有者に応急借上げ制度の紹介は行いましたか？

所有者氏名	
説 明 状 況	未実施 実 施 (実施日：平成 年 月 日)
配 布 書 類	無 ・ 有 →配布した書類

※該当する箇所に○印をつける。複数の管理物件がある場合には、所有者ごとにまとめる

## ◆災害発生時の連絡体制について

○所属する協会のどこから（誰から）連絡がくることになってい  
ますか？

本部担当者	
支部担当者	

○本部・支部から連絡がない場合の対応はどうすることになってい  
ますか？

<input type="checkbox"/> 本部に行って確認する
<input type="checkbox"/> 支部に行って確認する
<input type="checkbox"/> 近くの会員に確認する→確認する相手：

※該当する「」欄にチェック印をつけ、具体的な内容を記述する

○協会本部・支部の連絡方法は整理してありますか？

協会本部

T E L 番号	無 ・ 有 →
F A X 番号	無 ・ 有 →
P Cメール	無 ・ 有 →
携 帯 電 話	無 ・ 有 →
携 帯 メール	無 ・ 有 →
S N S	無 ・ 有 →

協会支部

T E L 番号	無 ・ 有 →
F A X 番号	無 ・ 有 →
P Cメール	無 ・ 有 →
携 帯 電 話	無 ・ 有 →
携 帯 メール	無 ・ 有 →
S N S	無 ・ 有 →

※該当する「」欄にチェック印をつけ、具体的な内容を記述する

## ◆平常時の準備

○応急借上げ住宅の契約に関する書類はありますか？内容を確認し  
ていますか？

<input type="checkbox"/> 応急借上げ住宅契約書（雛型）	<input type="checkbox"/> 内容を確認済み
保管場所は？（場所を記入）	
店舗が被災した場合の対応は？（対応を記入）	

○応急借上げ住宅に入居する被災者向けの資料はありますか？  
内容を確認していますか？

<input type="checkbox"/> 被災者向け資料	<input type="checkbox"/> 内容を確認済み
保管場所は？（場所を記入）	
店舗が被災した場合の対応は？（対応を記入）	

○災害発生後に民間賃貸住宅を確認するための道具は用意してい  
ますか？

靴	<input type="checkbox"/> 長靴	<input type="checkbox"/> スニーカー	<input type="checkbox"/> 安全靴
手 袋	<input type="checkbox"/> 革手袋	<input type="checkbox"/> 軍手	
懐 中 電 灯	<input type="checkbox"/> 懐中電灯	<input type="checkbox"/> 予備電池	
記 録 道 具	<input type="checkbox"/> チェック用紙	<input type="checkbox"/> 筆記用具	
そ の 他	<input type="checkbox"/> 予備バッテリー	<input type="checkbox"/> その他：	

※該当する「」欄にチェック印をつける

○災害発生後の移動手段を用意していますか？

自 動 車	<input type="checkbox"/> ガソリンは入っていますか？
自 転 車	<input type="checkbox"/> パンクした時に修理するキットは用意してありますか？ <input type="checkbox"/> 空気入れは用意してありますか？

※該当する「」欄にチェック印をつける

# 2 災害発生時

## ◆身の回りの確認

○店舗の被災状況は？

<input type="checkbox"/> 電気は使える？	<input type="checkbox"/> 電話は繋がる？
<input type="checkbox"/> 水道は使える？	<input type="checkbox"/> F A Xは繋がる？
<input type="checkbox"/> ガスの元栓は閉めた？	<input type="checkbox"/> 携帯電話のバッテリーは十分？

※確認した項目は、「」欄にチェックする

○契約書・説明書類の状況は？

<input type="checkbox"/> 契約書は使える？	<input type="checkbox"/> 何部ある？：	部
<input type="checkbox"/> 被災者向け資料は使える？	<input type="checkbox"/> 何部ある？：	部
<input type="checkbox"/> 住宅確認道具は使える？	<input type="checkbox"/> その他：	

※確認した項目は、「」欄にチェックする

○移動手段の状況は？

自動車	<input type="checkbox"/> 自動車は使える？ <input type="checkbox"/> パンクはしていない？ <input type="checkbox"/> ガソリンの残量は十分？ (直近の給油日： 月 日)
自転車	<input type="checkbox"/> 自転車は使える？ <input type="checkbox"/> パンクはしていない？ <input type="checkbox"/> ライトは点灯する？ <input type="checkbox"/> パンク修理キット・空気入れは使える？

※確認した項目は、「□」欄にチェックする

### ◆所属する協会・支部との連絡

○最初の連絡は？

いつ？	(日付)
誰から？	(担当者)
連絡方法は？	(連絡方法)

※必要な項目を記述する

○応急借上げ制度の実施に関する連絡は？その内容は？

いつ？	(日付)
誰から？	(担当者)
実施方法は？	<input type="checkbox"/> マッチング制度 <input type="checkbox"/> 被災者自ら制度
募集開始日は？	(日付)

※必要な項目を記述し、該当する実施方法の「□」欄にチェックする

### ◆民間賃貸住宅所有者との連絡

○最初の連絡

所有者氏名	
連絡日	(日付)
連絡方法	(連絡方法)

※必要な項目を記述する。複数の管理物件がある場合には、所有者ごとにまとめる

○応急借上げ制度の協力要請と意向確認

所有者氏名	
協力要請日	(日付)
要請方法	<input type="checkbox"/> 訪問して要請 <input type="checkbox"/> 電話・FAXで要請 <input type="checkbox"/> 要請書類を郵送
意向確認	<input type="checkbox"/> 協力する <input type="checkbox"/> 協力しない
協力する場合の協力戸数	<input type="checkbox"/> 物件名： <input type="checkbox"/> 協力戸数： 戸
銀行口座	(銀行名、支店、口座番号)

※必要な項目を記述し、該当する「□」欄にチェックする。複数の管理物件がある場合には、所有者ごとにまとめる

### ◆民間賃貸住宅の被災状況の確認

○民間賃貸住宅の被災状況の確認

調査票	<input type="checkbox"/> 提供物件の調査項目表を入手しましたか？
調査日	<input type="checkbox"/> 調査日について、住宅所有者に連絡しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「□」欄にチェックする

○協会への連絡

いつ？	(日付)
誰に？	(担当者)
連絡方法は？	(連絡方法)

※必要な項目を記述する

## 3 応急借上げ住宅の供与時

### (1) 都道府県がマッチングする方式

○募集開始前

- ✓ 被災者から相談があった場合、「行政が民間賃貸住宅を借り上げ、その後、被災者に対して入居者募集を行い、応急借上げ住宅が提供される」ことを説明して下さい。
- ✓ 被災者が物件を探しに来た場合、「自分で借りた場合は、応急借上げ住宅の対象とならない」ことを説明して下さい。
- ✓ 被災者が自分で借りた場合の媒介報酬の取扱いについては、事前に宅建協会に確認して下さい。  
□確認日： 月 日 □担当者：

被災者からの相談があった場合、相談内容をメモし、所属する協会に報告して下さい。

※必要な項目を記述する

○賃貸借契約の仲介

契約書	<input type="checkbox"/> 契約書雛型を使用していますか？
契約内容	<input type="checkbox"/> 必要な項目について、正しく記入されていますか？
住宅所有者の情報等	<input type="checkbox"/> 住宅所有者の名前、押印はありますか？ <input type="checkbox"/> 振込口座はありますか？ (通帳等の確認を行いましたか？) (口座はひとつにまとめて貰いましたか？)

※確認した項目は、「□」欄にチェックする

○入居者への対応

入居者情報	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
連絡	<input type="checkbox"/> 連絡方法は把握していますか？ <input type="checkbox"/> 入居日について調整しましたか？
物件説明	<input type="checkbox"/> 住宅の状態を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に重要事項説明をしましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に説明資料を配布しましたか？
申込書確認	<input type="checkbox"/> 必要な項目について、正しく記入されていますか？ <input type="checkbox"/> 被災者の名前、押印は全てありますか？ <input type="checkbox"/> 行政に提出する書類は全て揃いましたか？ ※全て問題なければ、入居者に鍵を渡して下さい。

※確認した項目は、「□」欄にチェックする

### (2) 被災者自らが応急借上げ物件の中から探す方式

○募集開始前

- ✓ 制度開始前に被災者が物件を探しに来た場合、「制度開始前に借りた場合は、応急借上げ住宅の対象とならない」ことを説明して下さい。
- ✓ 被災者に民間賃貸住宅（応急借上げ制度に協力してくれる物件）を紹介し、入居を希望する場合は行政に対して「入居申込」を行い、行政が審査して「入居許可」が出た後に、物件に入居できることを説明して下さい。
- ✓ 媒介報酬の取扱いについては、事前に所属する協会に確認して下さい。  
□確認日： 月 日 □担当者：

被災者からの相談があった場合、相談内容をメモし、宅建協会に報告して下さい。

※必要な項目を記述する

○賃貸借契約の仲介

契 約 書	<input type="checkbox"/> 契約書雛型を使用していますか？
契 約 内 容	<input type="checkbox"/> 必要な項目について、正しく記入されていますか？
住宅所有者の 情報等	<input type="checkbox"/> 住宅所有者の名前、押印はありますか？ <input type="checkbox"/> 振込口座はありますか？ (通帳等の確認を行いましたか？) (口座はひとつにまとめて貰いましたか？)

※確認した項目は、「」欄にチェックする

○入居者への対応

入居者情報	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
物 件 説 明	<input type="checkbox"/> 住宅の状態を確認しましたか？
申 込 書 確 認	<input type="checkbox"/> 必要な項目について、正しく記入されていますか？ <input type="checkbox"/> 被災者の名前はありますか？ <input type="checkbox"/> 被災者の印は全て押印されていますか？ <input type="checkbox"/> 行政に提出する書類は全て揃いましたか？
鍵の引渡し	<input type="checkbox"/> 行政の入居許可書は確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に重要事項説明をしましたか？ <input type="checkbox"/> 入居者に説明資料を配布しましたか？ ※全て問題なければ、入居者に鍵を渡して下さい。

※確認した項目は、「」欄にチェックする

## 4 入居期間中の支援

○応急借上げ住宅入居者への情報伝達

対 象 者	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
伝 達 方 法	<input type="checkbox"/> 伝達方法を確認しましたか？
伝 達 頻 度	<input type="checkbox"/> 伝達頻度を確認しましたか？
伝 達 内 容	<input type="checkbox"/> 伝達する内容、配布書類は確認しましたか？
報 告	<input type="checkbox"/> 伝達実施後、所属する協会に報告しましたか？

※確認した項目は、「」欄にチェックする

○応急借上げ住宅入居者の入居状況の確認

対 象 者	<input type="checkbox"/> 入居者の情報を正しく管理していますか？
確 認 方 法	<input type="checkbox"/> 確認方法を確認しましたか？
確 認 頻 度	<input type="checkbox"/> 確認頻度を確認しましたか？
報 告	<input type="checkbox"/> 確認実施後、宅建協会に報告しましたか？

※確認した項目は、「」欄にチェックする

## 5 契約更新・再契約

○契約更新（普通建物賃貸借契約の場合）

更 新 日	(日付)
更 新 方 法	(方法)
費 用 負 担	(更新料の有無、金額)
報 告	<input type="checkbox"/> 更新後、所属する協会に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

○再契約（定期建物賃貸借契約の場合）

再 契 約 日	(日付)
段 取 り	<input type="checkbox"/> 再契約の段取りを確認しましたか？
使 用 書 類	<input type="checkbox"/> 再契約書雛型を使用していますか？
費 用 負 担	(有無と金額)
報 告 ・ 提 出	<input type="checkbox"/> 再契約後、所属する協会に報告・書類提出しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

## 6 退去時

○契約期間中の被災者による退去

退 去 日 報 告	<input type="checkbox"/> 入居者から聞いた退去日を所属する協会に報告しましたか？
退 去 手 続	<input type="checkbox"/> 退去の手続きを確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 退去のために必要な書類を用意しましたか？
退 去 立 会	<input type="checkbox"/> 退去日を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 物件の状態を確認し、原状回復について説明しましたか？ <input type="checkbox"/> 必要な書類への記名・押印はされていますか？ ※全て問題なければ、入居者から鍵を受取して下さい。
報 告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、所属する協会に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする

○契約期間の終了による退去

退 去 手 続	<input type="checkbox"/> 退去の手続きを確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 退去のために必要な書類を用意しましたか？
退 去 立 会	<input type="checkbox"/> 退去日を確認しましたか？ <input type="checkbox"/> 物件の状態を確認し、原状回復について説明しましたか？ <input type="checkbox"/> 必要な書類への記名・押印はされていますか？ ※全て問題なければ、入居者から鍵を受取して下さい。
報 告	<input type="checkbox"/> 退去完了後、所属する協会に報告しましたか？

※必要な項目を記述し、該当する「」欄にチェックする



# 個店のポスターで商店街の賑わいを創る (大阪市阿倍野区・文の里商店街)

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事 高橋 芳文

衣着姿の女性の胸がクローズアップされ、「いいムネあります、むちむち、プリプリ、とりの魅惑」というコピーの鳥藤商店のポスター広告、見かけたことありませんか？ ネットで火が付き、テレビ等でも大阪の文の里商店街のおもしろいポスターが話題になっています。今号は、その文の里商店街ポスター展の取組みを紹介します。

## 52店舗・206点のユーモアあふれるポスター

文の里商店街は、阿倍野区にあります。地区東側には、2014年3月7日全面開業した「あべのハルカス」や「あべのand」「Hoop」、地区西側には「あべのキューズタウン」「あべのnini」「あべのルシアス」などがあり、商業施設の競争が激化している地区にありながらも、地域の生活に密着した商店街として、古き良き商店街の雰囲気を守りつつ、これまでも100円商店街の実施などを通じて、商店街の活性化に積極的に取り組んできました。店舗数は60店舗で、食料品16店、衣料品8店、その他小売り17店、飲食店3店、その他サービス16店で構成されていて(平成25年8月26日現在)、意欲的なお店が多い商店街です。

文の里商店街のポスター展は、大好評だった「新世界ポスター展」の第2弾として、大阪商工会議所の流通活性化委員会と文の里商店街が協働し、電通関西支社の協力のもと、個店のPRを行うことを通じて、商店街の賑わい創りや個店の新たな顧客獲得を目指す事業として実施されました。具体的には、電通の若手社員総勢60名のクリエイターが、商店街個店の52店舗分のPRポスターを合計206点ボランティアで制作しました。そして、制作したポスターを、各

店の店頭や空き店舗前などに掲示しました。

ポスター展のコンセプトは、「買わんでええから見にきてや」、その言葉の通り、このポスター展は、あつという間に話題になり、たくさんの方が文の里商店街のポスター展を訪れました。ポスター展をさらに盛り上げる企画として、ポスターの人気投票「文の里商店街ポスター総選挙」を平成25年11月9日～12月31日に実施したところ、投票総数6,709票もの投票が集まり、大嶋漬物店のポスターがグランプリを獲得しました。大嶋漬物店のポスターは、「ポスター?はよ作ってや。死ぬで」「やっと気付いた。この仕事、しんどい」「遊ぶで、これから」というコピーと店主の

ビジュアルが絶妙です。筆者は、文の里商店街に取材に伺ったときに、レアな冊子『文の里商店街ポスター全集』を頂いて、すべてのポスターを誌面で拝見しましたが、どのポスターもユーモアがあり、お店の魅力がコンテンツになっています。

一般的に商店街は買い物に行く場所です。買い物に行く以外に商店街に行く理由を作ったこのポスター展は、スゴイ企画だと思います。実際、文の里商店街協同組合の江藤理事長にお話を伺ったところ、全国あちこちから、うちの商店街でも同じような取組みを実施したい等、視察に訪れる商店

街等がたくさんあるとのことでした。個店のコンテンツを点から線に広げ、商店街の魅力に繋げたこのポスター展の取組み事例は、素晴らしい先進事例です。

最後に、今回の原稿をまとめるにあたり、大阪商工会議所の流通・サービス産業部の堤成光部長、大石桂子課長、文の里商店街協同組合の江藤理事長には大変お世話になりました。お礼を申し上げます。



1 グランプリを受賞した大嶋漬物店のポスター 2 話題を呼んだ鳥藤商店のポスター 3 商店街の賑わい 4 総選挙の様子



# 地盤の強さ

ジャパンホームシールド(株)技術統括部地盤解析部部長 小尾 英彰

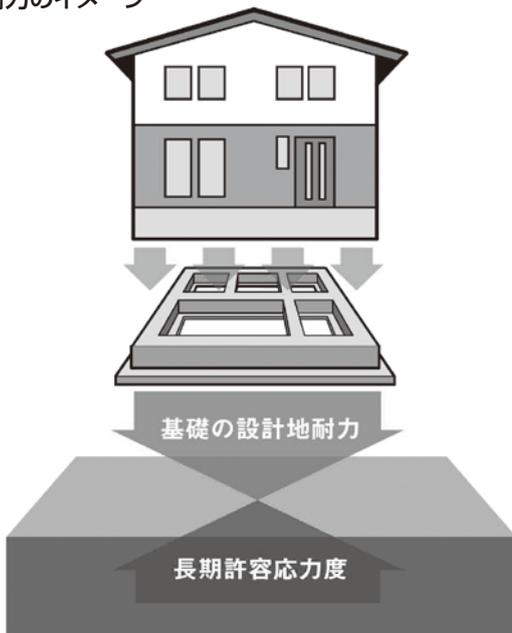
第3回では、地盤が住宅の重さを支える力が弱いと地盤は沈むという話をしました。では、住宅を支える力とはどのようなものなのでしょうか。建物の重さは基礎を通して地盤に伝えられます。地盤はこの重さに対して沈下しない強さが求められます。地盤の強さを表す言葉には「地耐力」「許容応力度」「許容支持力度」などいくつかありますが、今回は「地耐力」で説明したいと思います。

## 地耐力とは

「地耐力」とは、建物を安全に支えられる地盤の耐力のことで、 $kN/m^2$ (キロニュートン/平方メートル)という単位で表されます。たとえば、地耐力 $20kN/m^2$ というのは、建物の基礎から地盤に伝わる力(荷重)が $1m^2$ あたり $20kN$ (約 $2t$ )までならば、建物に大きな影響を起こすことなく支えることができる地盤という意味になります。

「地耐力」は、①壊れにくさ②変形しにくさ③バランスの良さ、の3つの要素から成ります。この3つの要素がすべて満たされて初めて安全な地耐力を有する地盤と言えます。

### ●地耐力のイメージ



### ①壊れにくさ

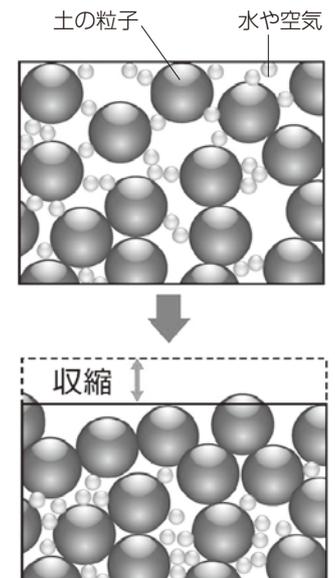
支持力とも言います。地盤が壊れるというのはどのようなことかという、イメージしやすい例では、地すべりがあります。もとは

一体であった地盤が、地盤の内部にずれ面(せん断面)が生じ、そこからずれ動くことで地盤が斜面下方に落下移動してしまうのです。ただし、住宅程度の荷重ではこの現象が起こることはまずありません。

### ②変形しにくさ

住宅の沈下では、地盤が変形しないことが最も重要です。地盤の場合、問題になるのは圧縮変形です。地盤は土の粒子と空気と水の3つの要素から成り立っています。このうち土の粒子は固いので形が変わることはほとんどありません。変わるのは、土の中に含まれる空気と水の量です。上からの荷重により土の中に含まれていた空気や水が追い出されて土の体積が縮んでしまいます。これが、圧縮変形です(右図参照)。わかりやすい例で言いますと、耕したばかりの畑に足を入れると踏んだ場所が凹むと思います。これは、土に含まれていた空気が外に抜けて土の粒子がよりくっついた状態になったためです。

### ●地盤の圧縮変形



### ③バランスの良さ

住宅の地盤で問題になるのは住宅が傾いてしまうことです。家が建つ場所のどこか1箇所が強くても、他の部分が弱くては家が傾いてしまいます。逆に、やや緩い地盤であっても地盤の強さが均等であれば家が傾くことはありません。バランス良く家を支える地盤の強さが必要なのです。

## 地耐力の求め方

地耐力の求め方は、実は簡単ではありません。なぜなら、先に述べた強さ、固さ、バランスの性質が異なる3つの要素を1つの式や検討項目で算出することができないからです。地耐力を求めるには、地盤調査や地形、造成状況など、さまざまな検討が必要です。この中でも、地盤調査は重要な検討項目の1つです。次回は地盤調査について説明します。

# 木造住宅の構法⑥

## 内部仕上げ(床、壁、天井の仕上げ)

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

### 床仕上げ

床仕上げを板張り(フローリング)とするか、絨毯やシートを張る方法を採用するかによって下地が異なります。フローリングの場合は、仕上げ材自体にある程度の強度がありますが、絨毯等の場合は、仕上げ材自体に強度がないため、下地の強度がより重要となります。

床のたわみを抑えるためには、根太(ねだ)の寸法を大きくしたり、間隔を狭くするほか(前号)、下地の厚さを厚くします。また、下地を1枚余分に張ります(捨て貼り)。建物の長期利用が重視され、中古住宅になっても価値を維持するためには重要なポイントとなってきます。

図では厚さ12mm(t=12)の合板を張って床下地とし、その上に厚さ15mm(t=15)のフローリングを張って仕上げとしています。根太の大きさも含めて現在の一般的な仕様といえますが、中古住宅流通を視野に入れた場合は、上記のとおり一定程度の仕様アップが望まれます。

畳仕上げの場合は、畳の厚さが55mm~60mmですので、フローリング等の部分と段差のない仕上げ(バリアフリー)とする場合は下地の高さを低くしておく必要があります。図からもわかるとおり、根太、大引きの高さにも影響があり、工事の手間がかかります。和室の必要性の低下や工事費を安くするために、昨今では和室をつくらないことも多くなっています。

### 壁仕上げ

壁を仕上げる方法には、塗り壁仕上げ[土壁の上に左官(さかん)が鏝(こて)で仕上げる伝統的な和室の壁が代表例]のほか、板張りや布張り仕上げなどがあります。床の場合と同様、仕上げ材に一定の強度がある場合とそうでない場合によって下地に求められる役割にも差があります。図では壁のうち床に近い部分(腰壁)とそれより上の部分を異なる板張りによって仕上げる場合を示しています。以前にも紹介したとおり、異なる仕上げを同じ面(つら)で仕上げる面一(つらいち)仕上げは工事が難しいので、このような場合は見切縁(みきりぶち)を使います。図では笠木(かさぎ)と表示していますが、単に見切縁を表示されることもあります。見切縁は見た目にもアクセントを与える化粧材で、その形状や寸法に工夫をします。

現在では壁下地として石膏ボードを使い、その上にビニールクロス張ることも多くなっています。工事の際に石膏ボード同士の接合部で面がそろわない不陸(ふりく)を起こ

す、新築後の建物の振動(利用によるもの、風によるもの、車の通行に伴う道路からのもの、地震によるものなど)により亀裂が生じることを予防し、目立たなくさせるために、寒冷紗(かんれいしゃ)を張る、パテ処理するなどが重要となります。

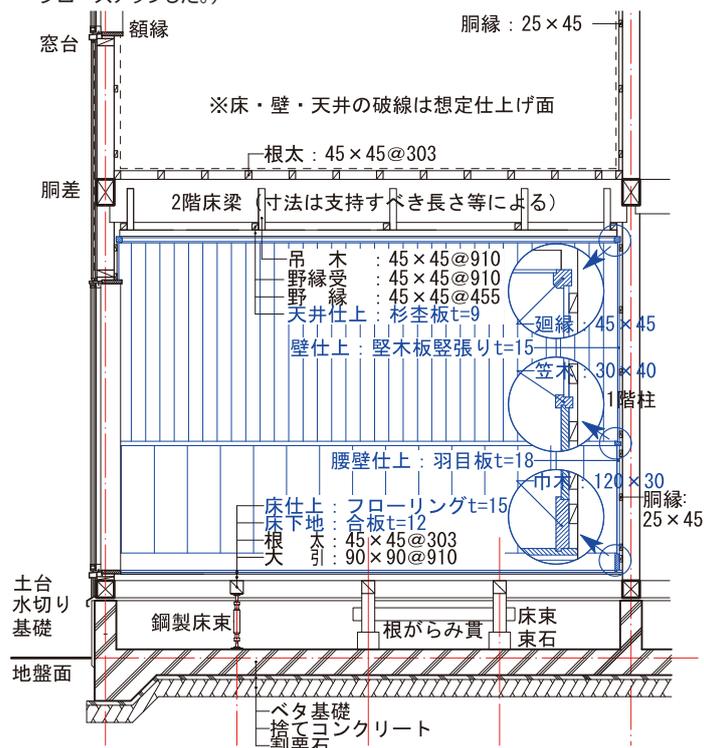
海外ではペンキを塗ることが多いのですが、日本ではこれまでのところ少ないといえます。ビニールクロス張りを替えるたびに発生する廃棄物と環境問題との関係から、日本でもペンキ塗りの仕上げが多くなると予想されます。

### 天井仕上げ

天井を仕上げる方法にも、板を張る、布等を張る、塗るなどがあります。図では伝統的な仕上げである、杉空板(すぎもくいた)を張るケースを示しています。空板は木目模様が見える板材で、柾目(まさめ)板に対応するものです。柾目板は年輪が平行な線になって見えることに対し、空板は年輪が等高線のような模様になって見えます。安価なこと、断熱性能や吸音性能があることなどから、天井についても石膏ボードの上にビニールクロス張る、あるいは、表面に化粧の模様をつけた石膏成型版を使うことも多くなっています。

#### ●内部仕上げ(床、壁、天井の仕上げ)

(前号掲載の2階建て建物の1階部分の床、壁、天井の仕上げを書き込み、クローズアップした。)



# トラブルを未然に防ぐ 賃貸借契約書のポイント

弁護士 佐藤 貴美

大きなトラブルといえば、貸主さんにとっては「賃料滞納問題」、借主さんにとっては退去時の「原状回復問題」です。

トラブルが起きた場合、「賃貸借契約書」に基づいて解決をしていきます。そのために、契約締結時に契約書の内容を正しく説明して、十分協議をして貸主さん・借主さんの双方が合意しておくことが大切です。今回はこの点について勉強していきます。



## I はじめに

宅建業者が賃貸借契約を仲介等する場合には、物件調査や宅建業法に基づく重要事項説明とともに、賃貸借契約の内容をどうするかを検討し、契約時の説明を含め契約手続きをどのようにするかが重要な業務となります。

賃貸借契約では、契約書は、契約後に生じるさまざまな事象（トラブルを含みます）を想定し、それらにつきあらかじめルールを書面に明記して、そのような事象が生じた場合に、当該ルールに基づき具体的手続きを進めたり、問題解決に役立つことなどに意義があります。

したがって、賃貸借契約の仲介等の際には、契約期間中や契約終了時の諸問題に係る取扱いをしっかりと見据えながら契約書を作成したり、事前の説明等を行うことが求められているところです。そこで、本稿では、まずは賃料滞納および原状回復の問題に対応するための契約書や契約手続きのあり方を検討してみます。

## II 賃料滞納問題を想定した 契約条項のあり方

### 1 借主の賃料支払義務

賃貸借契約上、借主は、物件の利用の対価として賃料を支

払う義務があります。そして、この賃料の支払は、契約で決められた額を、決められた時期に、決められた方法によってなされなければならない、賃料等の滞納は、借主としての基本的な義務である賃料支払義務に反すること（＝債務不履行）にあたります。

### 2 賃料滞納等があった場合の貸主の対応 ～自力救済禁止の法理

賃料滞納は借主の債務不履行に当たることから、債権者である貸主が、債務者である借主等に対し支払いを促すことは、権利として当然に認められる行為です。

しかし、その方法には一定の制限があり、例えば、滞納賃料がある場合に、滞納が解消されるまでドアロックなどをして事実上の締め出しをするなどの対応は、わが国の法制度上許されません。私人がこのような自らの力で権利の救済を図ることは禁止されているところであり（これを「自力救済禁止」といいます）、これに反する行為は、不法行為に該当し、債権者側が損害賠償責任を負うことになります。

### 3 賃料滞納を防止するための契約のあり方

したがって、貸主は、滞納賃料の回収の際には、任意での支払いが図られない場合には、裁判所の力を借りて、判決など

の債務名義を得て強制執行により実現することが必要とされているところですが、しかし、裁判所に対する訴訟提起等は費用や時間がかかることなどから、契約において以下のような対応が検討されることがあります。

#### (1) 自力救済とされる内容につき、あらかじめ借主の同意がある旨規定する方法

自力救済そのものは原則として禁止されますが、契約時点で借主が当該対応をあらかじめ同意している場合はどうでしょうか。すなわち、契約書中に「乙(借主)は、賃料滞納があったときは、鍵の交換や室内の動産等を処分されることに同意します」などの文言があったときには、借主が了解済みであるから、不法行為には該当しないといえることができるかという問題です。

しかし、自力救済禁止に係る考え方は、契約書にあらかじめ定めがあった場合でも変わりありません。仮にそのような条項があったとしても、契約条項そのものが無効とされたり、自力救済禁止に抵触しない例外的な場合に限り有効と評価されます。

したがって、当該条項があっても、自力救済に当たる取扱いができないのが原則であり、基本的に当該条項を入れることは無意味であるばかりか、契約全体への信頼も損なわれかねません。

#### (2) 執行認諾文言付の公正証書で契約する方法

滞納賃料回収の法的手続きには、滞納賃料等が存在し、強制執行ができる資格を得る手続きである債務名義取得の段階(第1段階。いわゆる裁判で判決を得ることなど)と、借主の財産を換価して現実に回収を図る強制執行の段階(第2段階)の二つの段階があります。この2段階を経てはじめて滞納賃料の回収が現実に図られます。

しかし、契約書を「執行認諾文言付の公正証書」(執行認諾文言とは、債務者が債務の履行を怠った場合には強制執行されることを認諾する旨の文言をいいます。公正証書を作成する際に公証人に当該文言を入れてもらうよう要請すれば対応してくれます)にしておけば、上記の第1段階を省略して、すぐに第2段階の強制執行を裁判所に申し立てることができ

ます。このことは、法的手続きに係る時間と費用を節約できるとともに、借主の任意の支払いを促す効果も期待できることです。しかし、公正証書にするためには、契約当事者双方が公証役場に出向いて、公証人の前で書面を作成してもらう必要があります。また、公正証書作成にかかる費用も発生しますので、賃料の額がそれほど高額ではない一般の賃貸借契約で当該手続きをすることは、実際問題としてはなかなか難しいといえ

#### (3) 連帯保証人をつける方法

最近では家賃債務保証会社等の家賃保証システム等を活用することが多くなっています。ただし家賃債務保証業に係る業規制はありませんので、信用できる会社等を見極める必要があります。

また、あくまでも家賃債務保証サービスは、その対象が一定の期間分の滞納賃料に限られますし、通常は契約終了等の対応はできません(家賃債務保証会社が自ら契約終了手続き等を行うことにつき現在のところ法的根拠がありません。貸主の代理をすることも、弁護士法の観点から問題となります)。

したがって、退去までも見据えた対応を考慮する場合には、連帯保証人の確保が大切になります。連帯保証人は金銭債務の履行に関し責任を追うだけですが、退去等に際し事実上の協力を得ることなども期待できます。

連帯保証契約は、借主が連帯保証人に対し保証を委託し、貸主と連帯保証人との間で契約をすることになります。また、この連帯保証契約は書面でなされなければ効力を生じませんので(民法446条2項)、契約時には必ず連帯保証人の記名押印等のある同意書等の書面を提出してもらう必要があります。

#### (4) 賃料滞納1ヵ月で催告なく解除するという特約を設ける方法

滞納賃料の回収が困難な場合には、契約を終了させることも考える必要があります。この場合にとるべき方法は、賃貸借契約の解除(債務不履行解除)です。

債務不履行解除のための要件として、まず借主に債務不履行があることが必要です。賃料の支払義務は、借主としての基本的義務であり、契約で定められた期日に定められた方法で定められた額を支払わなければ、債務不履行に当たることはいうまでもありません。

しかし賃貸借契約を解除するためには、当該義務違反行為の存在だけでなく、当該違反行為によって貸主・借主間の信頼関係が破壊されていると評価される必要があるとするのが、裁判所の考え方です。賃料滞納においては、滞納額を支払いかつ今後も賃料を支払っていける資力と支払意思があるかどうかのポイントとなります。したがって、「1ヵ月滞納」で解除することは、資力や支払意思がないと客観的に判断できる特段な事情がないと、争われた場合にその有効性を維持することは困難となります。

また、実際に契約解除をする場合には、まず催告をし、その上で解除するのが民法の原則です(民法541条)。催告なく解除するという条項も、直ちに無効とはされませんが、裁判所は、無催告解除条項は、高度の信頼関係の破壊の場合に適用されるものとして、その有効性を認めている点に注意が必要です。

したがって、このような条項では効力が争われる可能性が大きいといえましょう。契約書において賃料滞納による解除を規定する場合には、手続きミスといわれない程度の期間の賃料滞納があること(全宅連書式では2カ月の滞納と規定しています)、信頼関係の破壊と評価されることを要件として定めたと、相当の期間を定めて催告をしたにもかかわらず、義務の履行をしない場合に解除できるとしておくことが考えられます(全宅連書式や、国が示している賃貸住宅標準契約書でも同趣旨の規定となっています)。

### Ⅲ 原状回復に係る 契約条項・手続きのあり方

#### 1 原状回復とは何か

賃貸借契約においてトラブルが多いものとして、原状回復の問題があります。原状回復とは、賃借の目的物件を返還するに当たって、借主がその物件を原状に復して返還することをいいます。

民法の規定によれば、借主は、賃借していた目的物の返還に当たっては、原状に復して、これに付属せしめた物を収去することができることとされています(民法616条、598条)。また、判例でも、原状回復の義務は、賃貸借契約上、借主が一般的に負うべき義務であるとしているところです。

しかし、「原状に復す」という場合の「原状」とはどのようなものなのかにつき、法令等に明確な規定がなく、貸主・借主双方の認識も異なりえます。そこで、国土交通省では、民間賃貸住宅につき「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「ガイドライン」といいます)を作成公表し、借主が義務として負うべき原状回復の内容等につき、多くの裁判例などを踏まえながら整理しているところです。

#### 2 ガイドラインの考え方

##### (1) 原則的な取扱い

ガイドラインでは、契約により定められた使用方法に従い、かつ、常識的に考えて普通に使用していればそうなったであろう状態であれば、仮に使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしても、それはそのまま貸主に返還すればよいとする前提に立ちます。これは、普通の使用に伴って生じるような損耗(「通常損耗」といいます)に係る原状回復の費用は、減価償却費として一般的に賃料に含まれているものと考えられ、これを退去時に請求することは、費用の二重取りに当たると理解していることによります。

そして、具体的にどのような損耗等が通常損耗となるのか、それを超えたものとして借主側が負担すべきなのかを例示し

て、個々の契約における原状回復の内容を確定する参考としているところです。

##### (2) 特約のあり方

なお、ガイドラインは、特約で原状回復の内容をあらかじめ定めておくことは否定していません。ガイドラインが示す原則的な取扱いを修正し、通常損耗についても借主の負担とする特約も可能とされているところです(これを通常損耗補修特約といいます)。

ただし、特約が有効に成立するためには、以下の三つの要件をあげ、これらを欠く場合にはトラブルとなり得る旨指摘しています。

- (a) 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること。
- (b) 賃借人が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること。
- (c) 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること。

#### 3 契約時における原状回復問題への対応

ところで、原状回復というのは、退去時に、賃貸借期間内に生じた物件の毀損・損耗等の補修費用の負担をどうするかを決定するという問題であり、本来であれば契約終了時に生じる問題です。

しかし、賃貸借において原状回復をめぐる紛争が多く発生した原因の一つに、前述のような、原状回復をめぐる契約当事者間の認識の相違があります。すなわち、貸主も借主も、借主に原状回復義務があること自体に争いはないものの、その「原状」とは何か、借主の義務の内容は何かに通認がないことから、その認識の差が退去の段階で顕在化してしまうのです。

そこで、ガイドラインでは、本来契約終了時の問題であった原状回復につき、契約時の問題に引き直して、契約時点での情報共有や、特約等による対応を適切に行うことを示しています。したがって、原状回復にかかるトラブルを防止するためには、宅建業者においては、原状回復の取扱いにつき契約書で定めるとともに、ガイドラインが示す原則的な取扱いと実際の契約における取扱いの異同を契約時にしっかりと説明するなどの手続きを適切に行うことが必要となります。

また、原状回復は、賃貸借の前後における賃貸物件の状況の相違を前提に、そのうちどの程度借主が費用負担して補修すべきか、という問題ですので、契約時の現状を当事者が認識し理解しておかないと、議論そのものができないこととなります。賃貸借の仲介等においては、入居前の立会確認と、その結果の記録等にも留意する必要があります。

## Ⅳ 賃貸借契約時の留意点と賃貸借契約に係る宅建業者のかかわり

### 1 賃貸借契約時の留意点

以上の二つの例からも明らかなように、賃貸借契約では、契約時の対応が、その後の紛争防止等の観点から重要です。まずは、契約後に生じるさまざまな事象を想定したルールを明記し、その有効性にも疑義が生じないような契約とすることが必要です。

契約書に定める内容は、借地借家法などの強行法規に抵触しないようにすることはもちろん、個人が借主の住宅賃貸借契約では消費者契約法に基づく無効等の争いにならないようにすることも大切です。たとえば更新料の特約については、最高裁で平成23年7月に当該事案に係る特約は消費者契約法上無効とはいえないとした判断を示しましたが、その際、有効性の一般的な判断基準として、契約書に明記され、額が高額すぎないものであることという内容を示しています。仮にその基準に抵触するような内容の取決めをした場合、無用の混乱を生じさせることになりかねません。

また、仮に契約書に上記のような規定があったとしても、民法などの法令の規定よりも借主側に不利益な内容が定められている場合には、借主がそのことを認識したうえで合意がなされたのかといった点が問われる可能性もあります。したがって、契約条項の内容とあわせて、当事者も特約内容を把握したうえで明確に合意がなされたと評価できるような説明等のあり方(説明書面の準備、説明を受けたことの確認の署名等)にも留意する必要があります。

さらに、いくら契約が有効であるとしても、その内容が、実際に生じる事象やトラブルの解決に使えないものであっては意味がありません。契約で定めるルールは、実際に使えるもの、実効性のあるものとするのが大切であり、そのためには、宅建業者は、賃貸借契約期間中や契約終了後の取扱いについても精通していることが望ましいということになります。

### 2 宅建業者の賃貸管理へのかかわり

ところで、宅建業者は、上記のような契約時の対応とあわせ、仲介の延長などとして、賃料滞納等が生じた場合などで、契約書等で定めたルール等にしたいが、その実現のための対応を貸主から求められることがあるようです。

宅建業者は、依頼者との間で媒介契約を結びますが、その契約の対象は、基本的に、物件の紹介をし、重要事項説明や契約書作成と締結などの手続きを行い、物件を引渡し(現実的には鍵を引渡し)を行うまでと考えられています。したがって、

滞納賃料の回収等の業務は媒介契約に基づく業務の範疇外であり、仲介とは別の立場にある管理業者が、貸主との間の取決めに基づき報酬を得て行うのが法制度上の建前といえましょう。

しかし、宅建業者が賃貸物件の管理と密接な連携を図ることは、前述のように、宅建業者が賃貸借契約を仲介等する際に、実効性あるルールを適切に定めることができるという意味からは積極的に評価すべきものと考えられます。また、貸主・借主の立場からも、賃貸借契約の入口の部分において契約手続き等に携わる宅建業者が、その後の管理についても責任をもって対応をするというシステムは、安全・安心な賃貸物件の利用といった観点からは大変有益でしょう。さらに、最近では、大規模自然災害等の際に民間賃貸住宅を被災者の住居として提供する枠組や、いわゆる空き家活用の枠組の検討などにおいても、仲介と管理の密接な連携の必要性に注目が集まっているところです。

したがって、宅建業者は、適切な業務の遂行や、社会のニーズへの対応、将来的なビジネス展開などの観点から、いわゆる賃貸管理の分野にも積極的に目を向けることが大切となっているものと思われます。ただし、実際の賃貸管理業務には独自のノウハウや専門性が要求され、かつ、その業務内容も多様です。管理の専門性を高める研修等により知識やノウハウを習得し、既存の業務ツール等を積極的に活用していくことが、今後ますます重要になってくるものといえましょう。



### ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが「文書」で下記あて先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。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

# 公益社団法人不動産保証協会への認証申請について

全宅保証および公益社団法人不動産保証協会（以下、「全日保証」という）では宅地建物取引業法第64条の3第1項3号および同業法第64条の8に基づく弁済業務に関し、消費者を優先的に保護するために所属会員の認証申請は、内部規約にて権利制限されています。しかし、他の保証協会所属会員が認証申請した場合、内部規約の権利制限規定が適用できないため、消費者が優先されず十分な救済ができないことがあります。

そこで、全宅保証・全日保証の両協会では、消費者保護の一層の充実を図るため、他の保証協会所属会員が認証申請した場合においても内部規約の権利制限規定が適用できるよう、それぞれの総会において下記事項と協定書の締結が決議されました。なお、協定書は平成26年7月2日に全宅保証（伊藤博会長）および全日保証協会（林直清理事長）の間で調印されました（協定発効日は、平成26年10月1日からです）。

会員みなさまには、本決議および本協定の趣旨をご理解いただきご協力をお願い申し上げます。

## 全宅保証総会（平成26年6月26日）の決議内容

<注：全日保証の総会決議も同様の内容>

- 1 本会会員は、公益社団法人不動産保証協会へ認証申請する場  
合にあつては、同協会における所属会員による認証申請と同様に扱  
われ、同協会の弁済業務規約に従うこと。
- 2 別紙協定書を締結すること。  
なお、本協定発効日は、平成26年10月1日とする。

## 全日保証の「弁済業務規約」の抜粋

（会員の認証申請に関する主な権利制限規定の内容）

### 第12条

- 4 宅地建物取引業者間の取引により生じた債権については、申出人  
が専門業者として相当の注意を払った場合にのみ対象とする。
- 5 次の各号に該当する原因に基づく債権は本業務の対象外とする。  
(2) 宅地建物取引業者間の違約金及び仲介手数料

### 第16条

- 9 本会の会員による認証申請については、いかなる場合も5か月間は  
受理を保留し、その間消費者よりの申出があれば、これを優先するも  
のとする。

## 協 定 書

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（以下「甲」という。）と公益社団法人不動産保証協会（以下「乙」という。）の両協会は、宅地建物取引業法に基づく弁済業務において、消費者を優先的に保護するため、所属会員による相手方の保証協会への認証申請の処理に関し、下記のとおり本協定を締結する。

### （総会の決議）

- 第1条 甲及び乙は、次の各号に定める事項を互いの総会にて決議する。
- (1) 甲又は乙の所属会員が、相手方の保証協会へ認証申請する場  
合にあつては、同協会における所属会員による認証申請と同様に扱われ、  
同協会の弁済業務の諸規定に従うこと
  - (2) 本協定書を締結すること

### （相手方所属会員による認証申請の処理）

- 第2条 甲は、乙所属会員による甲への認証申請があつた場合は、甲所属  
会員による認証申請と同様に扱い、甲の弁済業務方法書及び同細則  
を適用する。
- 2 乙は、甲所属会員による乙への認証申請があつた場合は、乙所属  
会員による認証申請と同様に扱い、乙の弁済業務規約を適用する。

### （諸規定の整合性）

- 第3条 甲及び乙は、会員による認証申請の審査基準に関する諸規定の  
整合性を確保するように努め、当該諸規定を改正する際には、相手方  
の保証協会と協議するものとする。

### （会員への周知）

- 第4条 甲及び乙は、本協定内容を所属会員に周知するように努める。

### （効力の発効）

第5条 本協定は、第1条に定める決議を条件とし、甲及び乙の総会で  
決議された発効日をもって発効する。

### （協定の解消）

第6条 甲及び乙は、協議又は相当の期間（3ヶ月以上）において事前に  
相手方に通知することで本協定を解消することができる。但し、解消日  
までに受理されている認証申請（苦情解決の申請を含む。）案件に関し、  
その処理が終了するまで本協定は効力を有する。

### （協議事項）

第7条 本協定に定めのない事項については、甲及び乙協議の上、決定  
する。

本協定の締結の証として、協定書を2通作成し、甲及び乙の代表者が  
記名押印の上、各1通を保有する。

平成26年 7月 2日

甲 東京都千代田区岩本町2-6-3  
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会  
会長 伊藤 博

乙 東京都千代田区紀尾井町3-30  
公益社団法人不動産保証協会  
理事長 林 直清