

RealPartner



栃木県のいちごの収穫量は、昭和43年産から平成24年産まで45年連続全国1位(栃木県HP)。平成8年に品種登録された「とちおとめ」は、トップブランド。

地域の活力、日本の活力——地場産業！
第20回 栃木県



平成25年の宇都宮市の1世帯(2人以上)当たりの餃子購入額は4,919円で、3年ぶりに日本一の座を奪還した(総務省・家計調査)。



tochigi
栃木県の医療用X線装置の
出荷額は全国1位。
(平成24年・工業統計調査)
X線装置の附属品などの出荷額に
ついてトップ争いをしている。

目標は日本の笑顔、地域の笑顔

ハトマークグループ・ビジョンを策定

特別付録
DVD-Video

ハトマークグループ・ビジョン周知ビデオ
「笑顔でつなぐ地域のパートナー」
(PR)不動産キャリアパーソンってご存知ですか?
ハトマーク支援機構周知ビデオ
「ハトマークでつなぐ明日へのパートナー」



9

September

2014

リアルパートナー 9月号

全宅保証から
認証申出についてのお知らせ

● 紙上研修 不動産広告表示実務上の留意点
「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

公益社団法人不動産保証協会への認証申出について

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出は、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出した場合、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出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。

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



協定書に調印。伊藤博会長（全宅保証・左）と林直清理事長（全日保証・右）

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出する場合にあっては、同協会における所属会員による認証申出と同様に扱われ、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

（会員の認証申出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出については、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出の処理に関し、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出する場合にあっては、同協会における所属会員による認証申出と同様に扱われ、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出の処理）

第2条 甲は、乙所属会員による甲への認証申出があった場合は、甲所属会員による認証申出と同様に扱い、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出があった場合は、乙所属会員による認証申出と同様に扱い、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、会員による認証申出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出（苦情解決の申出を含む。）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

1

定期借家推進協議会が
総会開催

定期借家推進協議会は7月30日、東京・東海大学校友会館で第16回通常総会を開催し、平成25年度事業報告および収支決算、平成26年度事業計画(案)および収支予算(案)、役員の一部変更が可決決定されました。また、福井秀夫定借推進委員長から「定期借家制度をはじめとする借地借家法改正



総会の様子



伊藤会長が挨拶



福井委員長の報告

への提言」についての報告がありました。

総会後の懇親会では、国会議員や国土交通省、学識経験者などをはじめとする関係省庁・団体から多数の来賓が出席しました。

2

第186回国会で成立した
宅建関連の主な法律

第186回国会(常会・平成26年1月24日～平成26年6月22日)で成立した宅地建物取引関連の主な法律は次のとおりです。

①宅地建物取引業法の一部を改正する法律

【国土交通省所管、平成26年6月18日成立、平成26年6月25日公布、公布から1年以内に施行】

宅地建物取引業の業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者の名称を宅地建物取引士という名称に変更するとともに、宅地建物取引士の業務処理の原則、従業者への必要な教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務、宅地建物取引業の免許および宅地建物取引士の登録に係る欠格事由として暴力団員等であることの追加等を行う。

②都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

【国土交通省所管、平成26年5月14日成立、平成26年5月21日公布、公布から3月以内に施行】

住宅および医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区

域に誘導するための市町村による立地適正化計画の作成について定めるとともに、立地適正化計画に記載された居住に関連する誘導すべき施設についての容積率および用途規制の緩和等の所要の措置を講ずる。

③建築基準法の一部を改正する法律

【国土交通省所管、平成26年5月29日成立、平成26年6月4日公布、公布から1年以内に施行(一部規定は当該各号に定める日から施行)】

より合理的かつ実効的な建築規制制度を構築するため、構造計算適合性判定の対象となる建築物の範囲の見直し、木造建築物に係る制限の合理化、建築物等についての国の調査権限の創設、容積率制限の合理化等の所要の措置を講ずる。

④マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律

【国土交通省所管、平成26年6月18日成立、平成26年6月25日公布、公布から6月以内に施行】

地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンションおよびその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる。

Contents September 2014

- 02 全宅保証からのお知らせ
- 03 TOPICS 定期借家推進協議会が総会開催／第186回国会で成立した宅建関連の法律
- 04 連載 vol.14 不動産トラブル事例とその法的論点
- 05 連載 vol.66 知っていれば役立つ税務相談119番
- 06 連載 vol.15 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 07 連載 vol.37 知っておきたい! 建築基礎知識
- 08 連載 vol.36 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 09 連載 vol.44 不動産の経済学
- 10 Information 不動産キャリアパーソン／国土交通大臣表彰／全宅連・全宅保証 理事会開催／不動産市場動向調査を毎月更新
- 11 全宅管理 平成26・27年度ビジョン

- 12 連載 vol.5 What's 地盤?
- 13 連載 vol.5 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 14 紙上研修 不動産広告表示 実務上の留意点
- 18 ハトマークグループ・ビジョンを策定
- 20 ハトマーク支援機構のご案内

Realpartner 9月号

2014年9月10日発行 通巻第439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／山上健一
〒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.zentak.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(今号については1都道府県)、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。



開発行為の許可を受ける前に 売買契約を締結した事例

不動産適正取引推進機構：不動産トラブル事例データベースより

◆ 要旨

開発行為の許可を受ける前に、自ら売主として3件の売買契約を締結した等として、売主業者が14日間の業務停止処分、開発行為の制限について、重要事項説明を行わなかったなどとして、媒介業者が指示処分とされた。

◆ 法的視点からの分析

i 青田売りの問題点

これから宅地造成工事等を行う予定の土地を宅地として売買する場合（以下これを「青田売り」といいます）、宅建業者が契約時に示した完成後の状態と実際に出来上がったものに食い違いが生じると、安全・安心な取引が損なわれ、当事者間に紛争が生じることになります。

ii 都市計画法の開発許可

都市計画法では、市街化調整区域内で宅地造成工事等を行ったり、市街化区域内で一定規模以上の宅地造成工事等を行おうとする者は、原則として、事前に都道府県知事の許可を受けなければならないとしています（都市計画法29条1項。これを「開発許可」といいます）。開発許可を得ないで開発行為（宅地造成等を指します）を行おうとした場合には開発行為の停止が命ぜられますし、許可された開発行為の内容に変更が生じる場合には原則として改めて変更の許可を得なければなりません（同法35条の2第1項）。そうすると、都市計画法上の開発許可がなされていれば、青田売りの場合であっても、売買される宅地の内容は確定されるということになります。

iii 法令の誤認等は過失ありとされる

そこで、宅建業法では、宅地造成工事等を行ったうえで当該宅地を売買する場合には、都市計画法上の開発許可を受けた後でなければ契約を締結してはならないこととしています（宅建業法36条）。これに抵触した場合、宅建業法違反として行政による監督処分等がなされるのはもちろん、都市計画法に基づき工事の停止が命ぜられ、本件のように当事者に損害を与えることになってしまいます。

都市計画法では、市街化調整区域でも農林漁業者の住居とする場合など、例外的に開発許可が不要とされる場合があります（本件では、その点に誤認があったとの弁明がなされています）、法令上の制限に関しては、宅建業者には専門家としての高度の注意義務が課されており、法令の誤認等は過失ありとされることになります。都市計画法の規定をよく確認し、役所調査を適切に行うよう留意する必要があります。

iv 重要事項説明についても十分注意を

なお、都市計画法上の「開発許可がなされなければ宅地造成等は行なえない」という法令上の制限については、重要事項説明の対象として宅建業法上明記されています（宅建業法35条1項、同法施行令3条1項）。したがって、買主側で宅地造成等をする前提で売買する場合には、重要事項説明について十分に注意しましょう。

(1) 事実関係

Xは、業者Zの媒介で、売主業者YからYが造成工事中の土地を買受けた。当該土地は、都市計画法29条1項に基づく開発許可を受けなければならないものであったが、Yは開発許可を受けずに造成工事を行い、契約の翌月に、県から開発行為の停止命令を受けた。Yは、他の2区画についても、ほぼ同時期に売主として売買契約を締結し（Zの媒介はなし）、造成工事が中断して、買主に損害を与えた。

(2) 事情聴取

行政庁で、YおよびZに事情を聞いたところ、YおよびZは「開発許可は不要と判断し売買契約を結んでしまった。開発行為に対する認識が甘かった。開発許可は近々下りる予定である」などと述べた。

(3) 処分

行政庁は、Yは、①開発行為の制限について重要事項説明を行わなかった、②開発行為の許可を受ける前に自ら売主として3件の売買契約を締結した、③都市計画法29条1項に違反したとして同法81条1項の規定に基づき開発行為の停止命令を受けた、④開発行為の停止命令を受け造成工事が中断し、買主に損害を与えたとして、Yを14日間の業務停止処分とした。また、Zについては、開発行為の制限について重要事項説明を行わなかった、売主と媒介契約を締結したにもかかわらず、書面（媒介契約書）を依頼者に交付しなかった等として、指示処分とした。

税理士法人 東京シティ税理士事務所 税理士 菊地 則夫

相続税の取得費加算の特例の改正 (26年度税制改正)

Q 相続税の取得費加算の特例というものがあり、平成26年度税制改正で改正されたと聞きました。どのような内容の特例で、どのような改正が行われたのでしょうか？

相続した財産を相続開始のあった日の翌日から3年10ヵ月以内に売却した場合には、譲渡所得の計算上、納めた相続税の一部を売却益から控除することができるという特例があります。「取得費加算の特例」です。この特例に関して、平成27年1月1日以降の相続について、土地を譲渡した場合の扱いについて改正が行われます。

そもそも「取得費加算の特例」とは？

相続した総財産については、相続税が課税されます。相続人が相続税を払うときに現預金がない場合には、相続した不動産を売却して現金に換えざるをえない状況が考えられます。ここで当該不動産を譲渡した場合には、譲渡所得税が課税されます。結果として相続税と所得税が二重に課されてしまいます。相続人にとってあまりに負担が重いという点を考慮して、譲渡所得税を低くするために設けられたのが、この「取得費加算の特例」です。

相続税が発生していることと、相続発生後3年10ヵ月以内に譲渡をすることが前提条件となります。今回の改正は、土地についての特例の縮小が行われます。

《改正前》 すべての土地に対応する分の相続税が対象

①右図の事例で、シティ花子さんが相続発生後3年10ヵ月以内にA土地を売った場合の「取得費加算の特例」の加算額は次のとおりです。

$$1,500万円 \times 8,000万円^* / 1.2億円 = 1,000万円$$

*A,B,C土地の合計額8,000万円

②シティ花子さんが相続発生後3年10ヵ月以内にD株式を売った場合の加算額は次のとおりです。

$$1,500万円 \times 2,000万円 / 1.2億円 = 250万円$$

このように、相続税評価額が同じでも、土地を売却する際には、分子に「すべての土地の相続税評価額合計」を計上することができるため、非常に有利となります。

土地を売った場合の加算額は、株式を売った場合の加算額に比べて750万円(1,000万円-250万円)多くなり、これが譲渡所得の計算上控除できます。長期保有物件の譲渡を前提とすると、株式を売った場合と比べて、約152万円の節税となります(750万円×20.315%)。この特例を使うことで、譲渡税がかからない場合もあり、相続発生後3年10ヵ月以内に含み益がある先祖代々の土地を資産管理会社等へ譲渡することで、思い切った資産組替や所得分散を図ることが可能です。

*長期譲渡所得の税率。所得税、住民税、復興特別所得税を合算。

ただし、平成26年度の税制改正で、この土地に対する優遇措置が廃止され、平成27年1月1日以降の相続により取得した土地等については、他の資産と同じように計算することとなります。計算方法としては、売却した土地等に対応する分の相続税だけを控除します。

《改正後》 売却した土地に対応する分の相続税のみ対象

③シティ花子さんが相続発生後3年10ヵ月以内にA土地を売った場合の加算額は次のとおりです。

$$1,500万円 \times 2,000万円^* / 1.2億円 = 250万円$$

*A土地のみの評価額

④シティ花子さんが相続発生後3年10ヵ月以内にD株式を売った場合の加算額は次のとおりです。

$$1,500万円 \times 2,000万円 / 1.2億円 = 250万円$$

土地のケースとその他の資産のケースで、加算額は同額となります。したがって、平成27年1月1日以降に亡くなった方の相続財産に関して、相続発生後3年10ヵ月以内に土地を譲渡した場合については増税となりますのでご注意ください。

●事例

相続財産の相続税評価額の合計:1.2億円

A土地	2,000万円
B土地	2,000万円
C土地	4,000万円
D株式	2,000万円
E株式	2,000万円

A土地

D株式

B土地

E株式

C土地

1.2億円の財産の相続に対して、シティ花子さんは相続税1,500万円を支払った。

注意すべき登記②担保権の実行による差押の登記

前回は、少し応用的な登記として、「譲渡担保」の登記についてお話ししましたが、今回も引き続き応用的な登記を取り上げたいと思います。

事案

土地の購入を検討しているある人(乙野夏子)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。

差押の登記後に取得した権利は否定される

甲区順位番号2番の登記に注目してください。本事案では、順位番号1番で甲野春子が所有権移転の登記を受けています。しかしその後、順位番号2番で「差押の登記」がされていることが分かります。

これは、「担保権の実行による差押の登記」といって、この登記が何を意味するかというと、当該不動産は後に競売にかけられる可能性が非常に高く、その場合、差押の登記後に取得した権利は否定されることを示唆しています。

「差押」には大きく分けて、①担保権の実行による差押、②強制執行による差押、③滞納処分による差押、の3種類があります。本事案では、差押の登記の原因が「平成26年6月27日東京地方裁判所担保不動産競売開始決定」となっていますが、これは①の「担保権の実行による差押」であることを示しています(※1)。

「担保権の実行による差押」は、その不動産を担保にとって抵当権等の担保権を持っている債権者が、債務者が弁済を滞ったときに、担保を使って競売を申し立てた場合にされるものです。差押の登記の申立人である株式会社S金融は、乙区1番で登記されている抵当権者であり、その抵当権に基づいて競売を申し立てたのです。担保権の実行による競売の申立てがあると、裁判所は、競売開始決定をして競売手続きに入りますが、当該不動産について競売手続きが開始された

ことを公示するために、「差押の登記」がされます。

差押の登記がされたからといって、その後一切の処分ができなくなるわけではありません。差押の登記後でも、その不動産を売却したり担保に入れたりして、その旨の登記をすることも可能です。

ただし、競売手続きが進んで実際に売却されると、差押の登記後に取得した権利は否定され、それらの登記は抹消されてしまうことをあらかじめ念頭に置いておかなければなりません(競売の申立てが取り下げられる等して差押の効果がなくなったときには、それらの登記が意味を持つことになります)。

したがって、差押の登記がされている不動産については、そのままの状態で購入したり担保にとったりすべきではなく、もし購入したいのであれば、担保権者(株式会社S金融)との間で、所有者(甲野春子)が売却代金で債務を弁済し、担保権者(株式会社S金融)が担保権の登記を抹消し、かつ差押を取り下げて差押の登記を抹消することを事前に取り決め、その確証を得ておく必要があります(※2)。

※1 ②強制執行による差押、③滞納処分による差押については、次回以降解説いたします。

※2 なお、担保権を実行するには「担保不動産収益執行」という方法もありますが、この場合は差押の登記の原因が「年月日〇〇裁判所担保不動産収益執行開始決定」となります。この場合も同様に、購入したり担保にとったりすべきではありません。

●登記事項証明書の一例【権利部(甲区・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2061号	原因 平成11年1月29日売買 所有者 □□市B町二丁目2番2号 甲 野 春 子
2	差押	平成26年7月1日 第11111号	原因 平成26年6月27日 東京地方裁判所担保 不動産競売開始決定

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25年5月1日 第12222号	原因 平成25年5月1日 金銭消費貸借 同日設定 <一部省略> 債務者 □□市B町二丁目2番2号 甲 野 春 子 抵当権者 △△区D町六丁目6番6号 株 式 会 社 S 金 融



木造住宅の構法⑦

内部仕上げ(納まり)

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

床と壁が交わる部分の巾木(幅木:はばき)と壁と天井が交わる部分の廻縁(回縁:まわりぶち)は、ポイントとなる化粧材で、材質、形状、納まりによって、建物の印象が大きく変わります。建築のグレードが集約的に表れる傾向があります。

巾木

巾木は、「壁の最下部で床に接する箇所に設けた横材。人間の足などが当たるところなので損傷や汚染を防ぎ、壁と床の取り合い部分を納める。壁と床を造った後で設けるものを後付け巾木、壁や床の仕上げの前に設けられるものを先付け巾木という」〈注1〉。図に示す1階の巾木は、床と壁の仕上げが木の場合の例です。床と壁仕上げの木材とは、切欠きを使って潜らせるように密着させています。見た目が美しく、使っているうちに接統部分が分離して隙間が見えてしまう(切れる)ことを防いでいます。木材は温度や湿度によって伸縮しますので、接合部分にこのような細工をしていれば、収縮による隙間が見えなくて済みますが、そうでない場合は切れてしまいます。

1階の巾木は壁の仕上げ面より前に出ている(出巾木)一方、2階の巾木は壁の仕上げ面より後ろに下がっています(入り巾木)。異なる材料を同じ面(つら)で仕上げることは施工の精度が求められ〈注2〉、一般的に面をずらせて納めます。通常は、“出す”納まりとし、1階が該当します。一方、2階は“下げる”納まりです。

出巾木は巾木が存在を主張し、高級な材料や重量感のある寸法と形状の材料を使うと重厚感のあるインテリアとなります。一方、巾木の出が家具の配置などの際に邪魔になる可能性もあります。入り巾木は壁面から下がっているため、巾木の存在感は薄くなります。シンプルなインテリアや巾木が邪魔にならないようにしたいときなどに採用します。最近では石膏ボード下地の上、ビニールクロスといった壁仕上げが多用され、巾木を糊付けすることもあります。また、ビニール巾木が用いられることもあります。

廻縁

廻縁は、「天井と壁の接する部分に回す見切縁。二つの直交する面の納まりのための材であるが、伝統的な建築では意匠的に工夫が施され、廻縁が2段になった二重廻縁、下端に廻縁長押(なげし)をめぐらすものなどが見られる。桧や杉の角材が普通だが、茶室などでは丸太や竹を用いることもある。この

廻縁を天井面より内側に隠しこんで見切る隠し廻縁という手法もある（〈注3〉）。

1階の廻縁は壁と天井の仕上げ材と接する部分を欠きこみ、仕上げ材を潜らせるようにつけています。巾木と同様、見た目の良さと材料の寸法の誤差や伸縮などによっても切れない工夫です。図では45mm×45mmの角材を使っていますが、室内から見える部分は45度に面取り(めんとり)をして優しい感じにしています。大きな部材で形状を工夫すると、重厚感のある部屋となります。2階は隠し廻縁となっています。巾木が入り巾木になっているのと揃えています。部屋からは廻縁が見えるか見えないかといった感じとなります。最近では塩化ビニールの廻縁を使って安価に済ませることもあります。

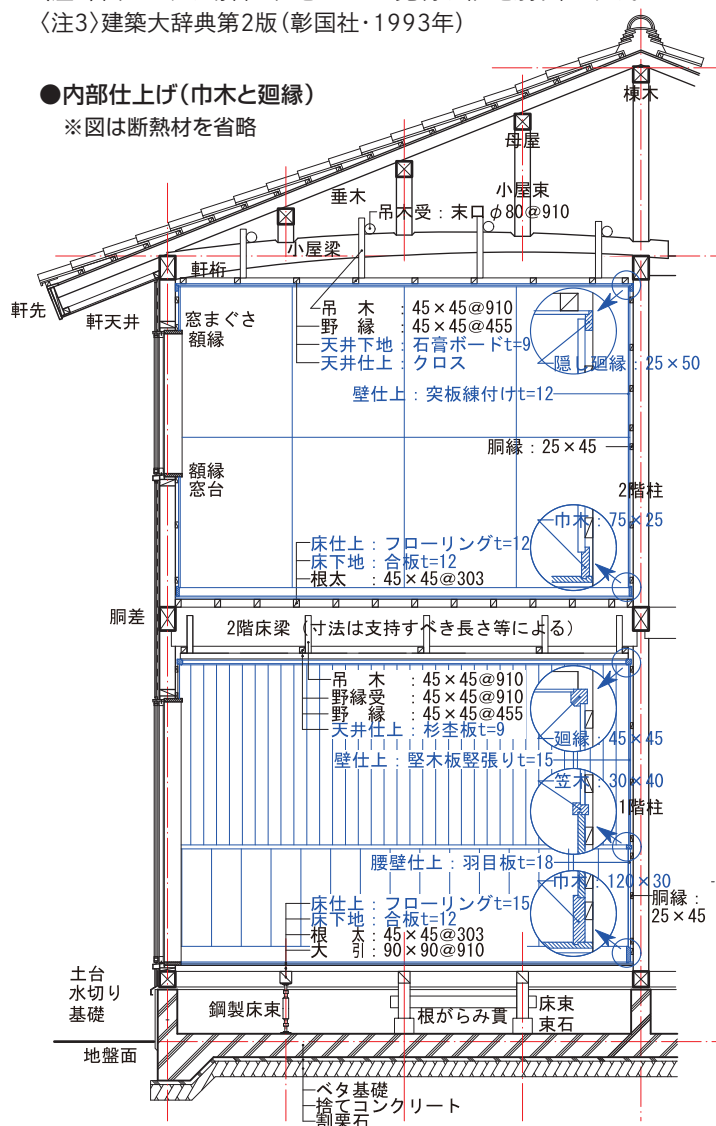
〈注1〉建築大辞典第2版(彰国社・1993年)

〈注2〉面一とする場合は目地によって見切る(目地別れ)とする。

〈注3〉建築大辞典第2版(彰国社・1993年)

●内部仕上げ(巾木と廻縁)

※図は断熱材を省略



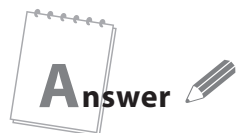
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

「一敷地のみなし特例措置」のポイントと留意点

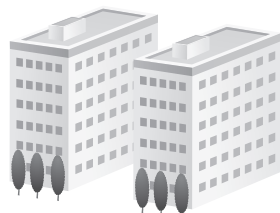
千葉 喬



建築基準法では、敷地と建築物の関係について「一建築物一敷地」を原則としていますが、一定の条件に適合する場合は、容積率、接道、建ぺい率および高さ制限等の適用についての法規制を緩和する特例措置のポイントを教えてください。



1. 一敷地のみなし特例とは



建築基準法は原則として、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定されていますので、それぞれの建築物が相互に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となっています。

この従来の規制型に対して、近年は規制にとらわれず、住民が住みやすい住環境と市街地環境の改善をすすめるため、規制との融合を図る街づくりが増えています。この誘導型による都市計画制度として、5月号で掲載した総合設計制度もその一つで、その他に高度利用地区、高層住居誘導地区、特定街区、都市再生特別地区等の地域地区のほか地区計画等もこの発想によるものです。

「一敷地のみなし特例」とは、本来であれば別の敷地にあるものとして取り扱うべき複数の建築物に対して、一敷地内にあるとみなすという特別措置のことで、複数の建築物であっても、総合的な設計に基づいて建築される場合には、厳格な敷地単位でなく、一敷地内にあるとみなすという特別の取り扱いをすることです。この特例として、一般に「総合的設計制度」と「連担建築物設計制度」があります。

2. 総合的設計制度のポイント

一定規模の敷地で数棟の建築物を建築する場合の手法として、それぞれの建築物ごとに敷地を定めて計画するよりも、その敷地を一つの敷地、すなわち一団地として総合的に計画した方が細区分された敷地ごとの建築物より良好な市街地の形成と利便性が促進されることがあります。

例えば、一団地の更地の区域に共同住宅等を計画するような場合、一建築物ごとに建築基準法上の道路を設けて計画するよりも一つの敷地とみなした方が、建物自体を自由に設計することができ、住居者や住居環境にとっても好ましいものができる場合があります。

建築基準法では、一団地内に2以上の構えをなす建築物で、総合的設計により建築されるもののうち、特定行政庁が各建築物の位置と構造が安全上、防火上、衛生上支障がないと認めるものに対する「特例対象規定」（対象項目・条項は下記一覧参照）の適用については、これらの建築物を同一敷地内にあるものとみなして適用する制度です。

この制度は、一団地という更地の区域を対象として、はじめからその一団地内全体の建築物の配置などを総合的に考慮して設計した場合の特例で、敷地を細分化する設計よりも環境を損なわず、総合的設計により複数の建築物を相互に調整することができます。

特にメリットとしては、容積率の移転、斜線制限の緩和、延焼のおそれのある部分に防火戸を設けなくても耐火建築物とみなすことができるなどの利点があります。

なお、注意することは、「一団地の総合的設計制度」と「総合設計制度」は、言葉が似ていますが、別の制度ですので混同しないようにすることです。

次に「連担建築物設計制度」については、一団地の総合的設計制度と同様に、2以上の建築物を同一敷地内にあるとみなし、法規制を適用する特例措置ですが、建築物の既存が前提になります。この制度のポイントは、余剰容積率分を隣接する連担敷地に利用できる、土地の有効利用上、インパクトがあります（詳細は次回号で説明します）。

●主な特例対象規定

	規定の内容	条項
①	敷地の接道	43条
②	容積率	52条1～14項
③	建ぺい率	53条1・2項
④	道路・隣地・北側斜線	56条1～4・6・7項
⑤	日影規制	56条の2第1～3項
⑥	特例容積率適用地区内の特例	57条の2
⑦	高度利用地区内の制限	59条1項
⑧	総合設計の容積率等の特例	59条の2第1項
⑨	特定街区内の制限	60条1項
⑩	都市再生特別地区内の制限	60条の2第1項
⑪	防火・準防火地域内の開口部	64条

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) ②②…同調する心理メカニズム

今回は、他人の行動が人間の考えや行動に及ぼす影響について説明していくことにします。人間が他人に「同調」する心理メカニズムとでもいうべきものです。

私は大学で講義をするときに、識者によって解釈や見解の違いがある事項については、できるだけいくつかの考え方を紹介したうえで、学生にどの考え方に賛成であるかを挙手によって尋ねるようにしています。すると多くの場合、ある特定の考え方に賛成意見が集中します。しかも、講義室の前の方に座っている学生が自信たっぷりに最初に挙手をする、それにつられ、その意見に同調する学生が多くなります。その結果、最初に挙手した学生が明らかにおかしいと思われる考え方に賛成したときも、それが多くの学生に支持されて多数説になってしまうことがあります。

日常のビジネスの中で、こうした現象には頻繁に遭遇していると思います。ある不動産を購入しようかどうか迷って会議をしているときに、「今の時期を逃さずに購入すべきである」という自信に満ちた強い意見が出ると、よほどの反論材料を持っていない限り、何となく参加者が、その意見に賛成してしまう傾向があるのではないのでしょうか。

明らかにまちがった回答も多数派になりうる

米国スワースモア大学教授で社会心理学を研究していたソロモン・アッシュ(1907-1996)は、他者の行動が人間の行動にどのような影響を及ぼすのかを調べるために、次のような実験をしました。それは、大きな白いカードに線を描いて被験者に見せ、それと同じ長さのものをスクリーンに写された三本の線から選ばせるものであり、正解は容易にわかるものでした。その結果、被験者それぞれに単独で回答させると正解を選択するにもかかわらず、他の数名と一緒に実験をし、他者のほとんどが明らかにまちがった回答をすると(実験のためにまちがうように依頼しておいたものです)、それに同調してまちがった選択をしてしまう傾向があることが判明しました。12回の質問をすると、被験者の7割以上が少なくとも1回は他者(集団)の回答に従ってしまったのです。

このような実験結果が生じるのは、「多くの人がそう考えている」という情報が被験者の判断に影響を与えていることに加えて、「他の多くのから非難されたくない」という気持ちが作用

しているためでしょう。ところが、その後の研究成果によれば、被験者は最終的には自分の認識が誤っていたのであり、集団の選択が正しかったのだと信じていることが多いこともわかりました。また、集団の中で、サクラが自信を持って誤った意見を主張すると、集団の意思決定がそちらに向かうことも判明しました。さらに進むと、そうした誤った判断が集団に根付いてしまい、組織内に伝統のようにして承継される場合もあるようです。まるで、「赤信号、みんなで渡れば怖くない」を実践するかのようことが、現実のものとなることがあるのです。

こうした人間の特性を知ると、日常のビジネスにおいても、多くの人の意見を聞くことが大切ではあるものの、多数意見に単純に迎合して自分の意思を見失うことがないように常に心がけねばならないことがわかります。特に、誤った判断が組織的に根付いている場合は面倒です。最初の判断が正しかったにしても、その後の環境変化とともに時代に適合しなくなったにもかかわらず、そのまま判断基準が残っているような場合もあるでしょう。これを修正していかないと、会社の存亡にもかかってきます。

成功哲学で有名なナポレオン・ヒルは「意見とは地上で最も安い商品である」と言っています。ここまで割り切ってよいかどうかは見解の違いがあると思いますが、私たちは安易に多数の意見に従えばよいというわけではないことを再認識しておく必要があるでしょう。

●みんなの意見に従うべきか?





1 不動産取引の基礎知識向上！ 不動産キャリアパーソン受講のご案内

不動産キャリアパーソンは、不動産取引実務に必要な基礎知識を、テキストとインターネット講義動画で学習いただける通

信教育資格講座です。インターネット講義動画では、テキストの文字ではわかりにくい内容も、多彩な講師陣による豊富な講義でわかりやすく解説しています。ぜひ受講いただき、お持ちのパソコンやスマートフォンでご覧ください。

第2編 物件調査・価格査定

幅員4m以上であり、かつ、1項1号から5号に該当すること

第3編 不動産広告

古い情報をいつまでも載せていることは信頼を損なうことになる

第4編 資金計画

変動金利型「未払利息」に注意が必要
本来支払うべき利息金額が月々の返済額を上回る場合、未払利息が生じる

第5編 契約の基本

特約が無ければ、建物が増減したにも関わらず買主は代金を支払わなければならない

第6編 その他知識(賃貸管理)

通常の使用による損耗・毀損の補修・修繕の費用は家賃に含まれる。

**テキストでわかる
動画でわかる
多彩な講師陣と
豊富な講義**

【受講料(税別)】
 ①都道府県宅建協会会員およびその従業者: 8,000円
 ②その他: 12,000円
【受講のお申込み方法】
 ①全宅連ホームページからインターネット申込
 ②所属宅建協会への書面申込
【受講期間】
 お申込から1年間
 詳しくは、本誌付録のDVDまたは全宅連ホームページをご覧ください。

不動産キャリアパーソン

2 平成26年度国土交通大臣表彰 関係者19名が表彰

平成26年度の国土交通大臣表彰で、全宅連・全宅保証・宅建協会関係者19名が表彰の栄に浴されました。表彰式は、7月10日に国土交通省内で行われました。

全宅連・全宅保証・宅建協会推薦受賞者は次のとおりです(推薦団体をもとに順不同。敬称略)。

◆全宅連推薦

安田 勝位(青森)、安部 宏(福島)、杉浦 富夫(東京)、和氣 猛仁(神奈川)、下牟田 秀人(大阪)

◆全宅保証推薦

保坂 金一(埼玉)、樫崎 博(東京)、菅尾 悟(三重)

◆都道府県宅建協会推薦

堀切 初(岩手)、園部 実(山形)、佐々木 正勝(宮城)、内山 正忠(新潟)、茂木 正毅(長野)、岡本 修(千葉)、稲垣 秀明(東京)、黒田 一(静岡)、高村 永振(大阪)、川野 好幸(宮崎)、兒玉 修一(宮崎)

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パナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

URL <http://www.zentaku.or.jp/>



3 全宅連・全宅保証 理事会開催

全宅連と全宅保証は7月28日、都内のホテルで第3回理事会を開催しました。

全宅連の理事会では、「ハトマークグループ・ビジョン」推進本部の設置およびビジョン推進方策、27年度税制改正等に関する提言書(案)について決議が行われ、全宅保証の理事会では、(公社)不動産保証協会との協定書締結についての報告がありました。両団体の共通事項として、組織整備特別委員会の設置、専務理事および専門委員会・合同委員会の正副委員長および委員の承認、相談役・参与の選任における決議が行われました。

両団体の専務理事については、全宅連は市川三千雄理事(山梨)、全宅保証は木全紘一常務理事(愛知)の両名が、それぞれ会長の指名を受け承認されました。

なお、木全専務理事の選任に伴い、後任として岡本大忍理事(愛知)が全宅保証常務理事に就任しました。



伊藤会長が挨拶

4 全宅連不動産総合研究所 不動産市場動向調査を毎月更新

全宅連不動産総合研究所は、国やレインズより公表されたデータを「不動産市場動向データ集」としてとりまとめ、毎月更新、全宅連ホームページで公表しています。

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

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 全宅管理 平成26・27年度ビジョン



会員各位および各都道府県宅建協会会員
のみなさまに、「賃貸管理業務こそが不動産
業全般の入り口業務」であることのご理解と、
本会が目指す事業への参加をお願いいた
します。



一般社団法人
全国賃貸不動産管理業協会
会長
市川 宜克

不動産業界の現状について

不動産業務全体が高度化され、それぞれの事業が多様化されるなか、私
たち賃貸管理者に望まれるものは、消費者および事業者「安全で安
心」な管理業務の提供と専門家としての技能・知識の研鑽に基づいた情報
の提供にほかなりません。

法人化の経緯について

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)は賃貸管理の
プロ集団を目指し、平成23年4月に、それまで10年間続いた賃貸不動産管
理業協会を法人化し分離独立を致しました。

法人化移行以後3年が経過しましたが、この間、会員のみなさまのご理解
をいただき、「賃貸不動産管理業務マニュアル」や書式集、管理業務支援ソ
フトなど、賃貸管理業務のノウハウについての提供を実施してきました。

今後の運営について

しかし、まだまだ多くの会員のみなさまに利用、活用していただくまでには
至っていません。今後、このような点を勘案し、理事会等で意見をお聞きし、
会務に反映していきます。

今年度より一層組織の「ガバナンスとコンプライアンス」を重視し、消費者
や事業者への「安全・安心」な賃貸管理業務を提供することと、大手に集約
された賃貸管理業務を私たち中小零細賃貸管理者の手に取り戻すこと
が第一歩だと考えています。

現在、会員数は全国で約5,700社となりましたが、地域の業界オピニオン
リーダーとしての役割を担うには数の上でもまだまだ足りません。今後一層の
会員数増を目指します。「不動産業務は管理業務に始まり管理業務に終わ
る」と言われます。賃貸媒介・売買媒介もこの一線上にあります。したがって、
賃貸不動産管理業の最大の使命、魅力はここにあると考えます。

重点事業

全宅管理はハトマークグループ・ビジョンの担い手として、全
宅連と連携しながら、以下の事業を新たな重点事業と位置
づけて活動します。

1 強靱なる組織の確立

- ・会員数1万社組織の早期実現(成長戦略)
- ・支部の充実と事業の統一化(成長戦略)
- ・全宅連ならびに都道府県宅建協会との連携による賃貸管理業務の普及促進(総務財務)
- ・賃貸不動産管理業務(賃貸不動産管理の標準化ガイドライン)のスタンダード化に向けた活動(業務企画)
- ・国土交通省等行政当局への協力と提言活動(総務財務)
- ・定期借家推進協議会・賃貸不動産経営管理士協議会等他団体への協力と連携(総務財務)
- ・政策実現に向けた提言機能の構築(成長戦略)

2 組織の整備

- ・成長戦略部門の創設(成長戦略)
- ・学術的研究事業の整備(学術研究部門)
 - ①相続に伴う資産管理にまつわる賃貸不動産管理業のあり方についての調査研究
 - ②少子高齢化に伴う人口減少がもたらす今後の賃貸不動産市場の動向についての調査研究
- ・研修事業の整備(事業運営)
- ・人材育成事業の整備(事業運営)
- ・インターネット等IT活用によるネットワークの構築とフランチャイズ化に向けた取り組み(成長戦略)
- ・退会会員対策の検討(総務財務)

3 収益事業の検討(業務企画)

- ・関連事業者との連携による収益事業の確立
- ・支部事業に還元する事業の検討
- ・会員事業者の業務拡大に向けた収益事業の確立

◆全宅管理 URL <http://www.chinkan.jp/>

◆入会のお問合せは、電話：03-3865-7031 までお願いいたします。



地盤の強さを測る

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

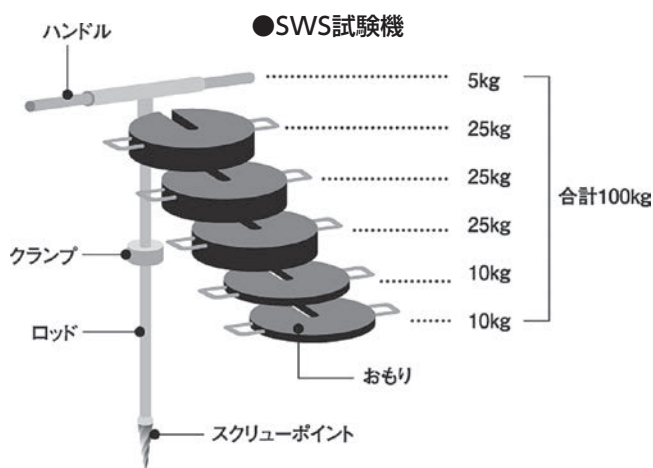
第4回では、地盤の強さである地耐力を求める上で地盤調査は重要な検討項目の1つという話をしました。今回はその「地盤の強さを測る」地盤調査について説明します。

地盤調査の種類

地盤調査にはさまざまな方法があり、調査目的や予算に応じてその方法や数量が決まります。戸建住宅など小規模な建物には、スウェーデン式サウンディング(SWS)試験という調査方法が多く採用されており、これと併せてスクリウドライバーサウンディング(SDS)試験や表面波探査などが行われるほか、場合によっては詳細なボーリング調査も行われます。調査方法の選定に当たっては、それぞれの特徴をよく理解して適切な調査方法で行うことが大切です。

スウェーデン式サウンディング(SWS)試験

サウンディングとは「探る」という意味で、土を採取せず棒などを土に貫入させて地盤の強さを測る試験の方法です。その中でも、SWS試験は住宅地盤の調査で最も多く利用されている試験方法です。スクリーポイントと呼ばれるネジ状の尖った金属におもりと回転を掛けて地中にねじ込んで貫入させ、土の硬軟を調べます。使用する機器が比較的小さい割に10m程度の深い部分まで短時間に調べることができるため、調査費用が安価なのがメリットです。反面、固い地盤には貫入できないことや、土を採取できないなど、地耐力を求める上で重要な土質がわからないというデメリットがあります。



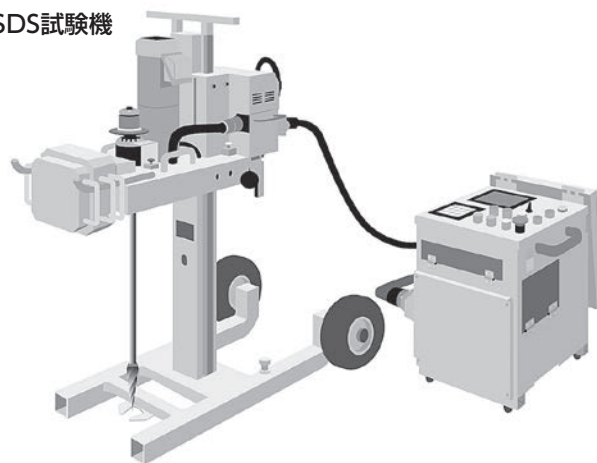
ボーリング調査(標準貫入試験)

戸建の住宅を除くと、日本で行われる地盤調査で最も一般的な調査方法です。約60kgのおもりを75cmの高さから落下させて、サンプラーと呼ばれる金属の筒を30cm貫入させるのに要したおもりの落下回数(N値)で地盤の硬軟を調べる方法です。かなり固い地盤でも貫入が可能で、調査深度20m以上にも対応できます。しかし、SWS試験に比べ機械が大きく調査にも時間がかかるので、調査費用が高額になるのがデメリットです。

スクリウドライバーサウンディング(SDS)試験

SWS試験の全自動機械に特殊な計測装置を取り付け、回転トルク(回すのに必用な力)や貫入速度を測定できるようにした試験です。測定データを解析することにより土質を推定することが可能で、SWS試験の「土質がわからない」という弱点を補うことができます。機械が小さく、短時間で調査ができるなど、SWS試験のメリットを残しつつ土質がわかることで安価で高精度の地盤判断ができます。

●SDS試験機



どんな土なのかがキーポイント

どの調査方法を用いるにしても、地耐力を求めるのには土の種類(土質)を把握することがとても重要です。土質のわからないSWS試験などは、試験結果に加えてさまざまな資料を分析し調査地の土質を推定して地耐力を求めます。次回は、この「資料から土質を推定する」ということについてお話しします。

小さな村が観光、おもてなしで活性化 (ネパール・シルバリ村)

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事 高橋 芳文

今号は、海外の地域まちづくり活性化事例としてネパールのシルバリ村を紹介します。ネパール・シルバリ村は、以前にNHKの特集として放映されたこともあります。ネパールは、インドと中国に挟まれ、北部にヒマラヤ山脈を有し、南部には肥沃なタライ平原が広がる小さな国。主な産業は、観光です。ヒマラヤをはじめ、雄大な自然を堪能しにやってくる観光客を迎え入れています。

農業以外のたいした産業はない。ホテルは1軒もない。ましてや、名所もなく、観光立国ネパールにありながら、トレッキングやヒマラヤの景観などの観光資源にも乏しく「観光」にまったく縁のなかった人口300人あまりの小さな村に、今や世界中から観光客が訪れています。それがシルバリ村です。シルバリ村は、近郊の町から、舗装もされていない悪路を6時間もかけて行く、過疎の山間の村です。最近やっと車道ができ、乾季には車で行くことができるようになりましたが、それまでは麓の車道に出るために数時間歩かなければならなかったほど田舎の村です。標高1,700mの村の周囲にある狭い棚田で行う少しの農業以外には「出稼ぎ」しか収入源がなく、過疎化は進むばかりでした。

シルバリ村はなぜ活性化できたのか？

ホテルもない村を観光で活性化するいい方法がないか、と考えだされたのが、「ホームステイしながらネパールの伝統文化を紹介して、観光客を迎えること」でした。今では、昔からのネパールの暮らしを旅人に提供するビレッジツーリズムで、世界中からお客を呼び込んでいます。そして、ホスピタリティ(心からのおもてなし)に出会える「まごころの村シルバリ」といつしか呼ばれる村になりました。

シルバリ村の活性化が動き出したのは1994年。「村が村でなくなるようなことはやめよう。田舎には田舎の良さがある。外国人や都会の人にスタイルを合わせるのではなく、ネパールの山の暮らしをそのまま味わってもらおう。自分たちの故郷を大切に、観光客が不快に思わない最

低限のものを揃えよう。そして『心』で接すれば、絶対に外国人も気に入るはずだ」、このように考え、ホスピタリティを磨いていきました。

現在、国内、海外合わせて、年間1,500人程の人がシルバリ村を訪れます。国内旅行をする習慣のなかったネパールの人までが、訪れています。しかも、シルバリ村を訪れた人のほとんどは、感動して村を後にすると言われています。

シルバリ村のホスピタリティとは？

シルバリ村に到着すると、まずは多くの村人による歓迎の儀が始まります。伝統音楽が奏でられ、花の首飾りを受けます。そして村の寺では、入村のお祈りが行われます。分宿になるホームステイ先では、心のこもったおふくろの味が振る舞われます。滞在中は青年団主催の歌や踊りが披露されたり、村内散策や民家訪問、周辺のハイキングに農作業のお手伝いなど、飽きる事のない接待が続き、気づけばたくさんの村人と身振り手振りのコミュニケーションがどんどん進んでいきます。そして、別れの日。村の出口には再び多くの村人の姿。シルバリ村のホスピタリティは言葉では語り尽くせませんが、体験すべき価値あるものです。

現在のシルバリ村は、村の活性化により、多くの青年達が、出稼ぎに行かないで村で生活ができるようになりました。また、大学進学率100%、その全員が村にUターン、村全体で若者を勉強させるために欧米の大学へ学費を補助するなど、さらなる村の活性化のために、今もさまざまな取組みが実施されています。



観光客と村人のふれあい



シルバリ村の民家

不動産広告表示 実務上の留意点

明海大学不動産学部特任准教授

(株)不動産アカデミー代表 不動産鑑定士 中村 喜久夫

トラブルのない広告表示を行うためには、
表示規約の条文を知っていればそれで十分というわけではありません。
市場の多様化、社会情勢の変化に応じた誤解のない広告表示を
行う必要があります。今回は、シェアハウス、リノベーション(リフォーム)、
キャンペーン賃料を題材に、不動産広告表示の実務上の
留意点について解説します。

I シェアハウス物件の広告表示

■「いいシェアハウス」と「悪いシェアハウス」

まず始めに取り上げるのは、シェアハウスの広告表示です。
シェアハウスとは、一般には、1つの物件に他人同士が居住する
賃貸物件のことを指します。賃料が安い、居住者間でコミュ
ニケートでき安心感がある、といったことが支持され、市場も
拡大しているようです。

賃貸形式の多様化ということで評価されているシェアハウ
スですが、昨年5月には、「脱法シェアハウス」が問題になりまし
た。居室を細分化し多人数を居住させたシェアハウスが、消
防法違反(火災警報器が備えられていない)や、東京都建築
安全条例違反(最低居室面積である7㎡に満たない約1.7畳
の部屋が存在)の指摘を受けました。9月には国土交通省より
「マンションにおける『違法貸しルーム』への対応について」と
いう通知が出されたことも記憶に新しいと思います。

本稿で解説するのは、適法なシェアハウスの広告表示につ
いてです。通常の住宅の1室を複数の人に貸し出すといった
場合に、どのような点に注意すればいいのかを解説したいと
思います。

■シェアハウス物件を広告する際の3つのポイント

4LDKのマンションをシェアハウスとして貸し出す場合を例
に考えてみます(図1)。4つの居室には他人同士が居住します
(友人同士が共同で借りるわけではありません。貸主は4人の
借主と賃貸借契約を結びます)。バス、トイレ、DK等は共用す
ることになります。



図1の「募集中」の部屋を広告するにあたってのポイントは
次の3点です。

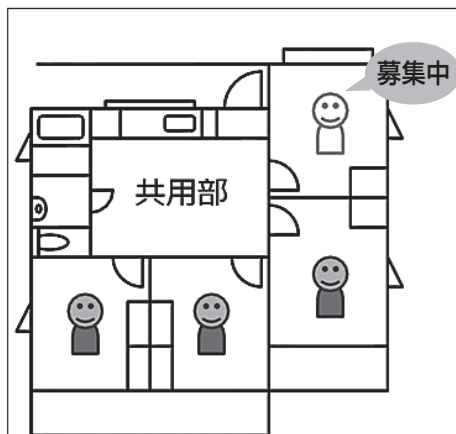
- ①シェアハウスであることを明示する。
- ②入居条件があれば明示する。
- ③間取り図、面積は専用使用できる部分のみを表示する。

以下、順番に解説していきます。

①シェアハウスであることを明示する。

通常の賃貸物件と異なり、1つの物件に複数人で居住する

図1●シェアハウスの例



わけですから、その旨、明らかにします。シェアハウス、ルームシェアなど一般消費者にわかる言葉で明示しましょう。また、バス・トイレ等が共同利用である旨も明らかにします。

②入居条件があれば明示する。

例えば図1で他の居室の入居者が女性の場合、募集する居室の入居者も女性に限定されていることが多いと思います。その場合には、「女性限定」の表示が必要です。「学生限定」といった条件がある場合にも表示します。

【表示例】

シェアハウス物件。バス・トイレ共同。DK共同。女性限定。

③間取り図、面積は専用使用できる部分のみを表示する。

間取り図を表示する場合、専用使用できる部分のみを表示します(図2/OK例)。共用部分(DK、バス、トイレ)を含めた間取り図を表示すると(図2/NG例)、これらの部分を単独で利用できるかのように誤認を与えてしまいます。

■相部屋タイプに注意

シェアハウスについてはもう1つ注意点があります。中には、通常のシングル向け物件をシェアハウスとして2人で利用することを認めるというものもあります。1つの居室を2人以上で利用する、いわゆる「相部屋タイプ」と呼ばれるものです。この場合も、安易に安い賃料を表示するとトラブルになってしまうので注意が必要です。

図3はトラブル事例の図面を簡略化したものです。101号室の賃料が58,000円となっていますが、これは1人で借りた場合の賃料です。この物件は相部屋タイプのシェアハウスとしての利用も可能です(「ルームシェアプラン 1人30,000円」とあります)。103号室にはすでに1人入居しており、ルームメイトを募集している状態です。

この図面をもとに、ある客付業者が2人入居の場合と表示しないで30,000円で広告しました。問合せた一般消費者が

図2●シェアハウスの間取り図、面積は専用使用できる部分のみを表示する



図3●シェアハウスでトラブルになる事例

賃貸
アパート

JR線〇〇駅
徒歩10分
生活に便利な環境です！
☆コンビニ100m
☆コインランドリー隣接

<物件概要>
◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇
◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇
◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇
◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇
◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇◇

礼金・敷金0！ルームシェアプラン有！
コーポ ゼンタク

■ルームシェアプラン:1人30000円 1室2人入居

部屋番号	家賃	空室状況
101	58000円	○
102	済	×
103	30000円(ルームシェア)	○(女性限定)
104	済	×
105	済	×

(株)ゼンタク不動産 TEL ×××-××××

「相部屋は嫌だ」といったところ、「1人で入居するならば58,000円になる」と説明し、大きなトラブルになりました。

30,000円の賃料で募集するのであれば「相部屋タイプ」「2人利用の場合の賃料です」といった表示が必要となります。

この点について、不動産公取協のHPにも、以下の解説があります。

ルームシェア物件や相部屋物件であるのに、その旨を記載していない広告が少なからず見受けられ、このような広告を見た一般消費者は、当然「自分一人で住める」、「(一人当たりの賃料が記載されていると)安く広い物件である」、「設備等は室内にあり自分専用である」などと認識することになり、このような広告は、一般消費者に実際のものよりも優良又は有利であると誤認されるおそれのあるものであって、表示規約第23条で禁止する不当表示に該当することになりますから、決して行ってはなりません。

(首都圏不動産公取協HP「不動産広告の相談事例」より一部抜粋)

■掲載できない情報サイトもある

なお不動産情報サイトによっては、相部屋タイプのシェアハウスの掲載を認めていないサイトもあるのでご注意ください(借主が専用使用できる独立した個室が確保されているシェアハウスのみ掲載を認めている情報サイトが多いようです。ご利用されている情報サイトの担当者に掲載基準を確認されることをお勧めします)。

Ⅱ リフォーム物件(リノベーション物件)の広告表示

■中古住宅の流通促進への動きが活発になってきた

中古住宅の流通促進が大きな課題となっています。昨年6月には「中古住宅の流通促進・活用に関する報告書」が、今年3月には「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が国土交通省から発表されました。今後、リフォームによる中古住宅の質の向上、リフォーム履歴情報の提供、適切な評価が進んでいくと思われます。

またリノベーションという言葉も耳にする機会が多くなりました。クロスの張替え等小規模な工事ではなく、既存の建物の用途や機能を変更して性能を向上させることを指すようです。中古住宅のリフォーム、リノベーションが広まると、その内容を正しく伝えることも不動産流通業者の重要な役割となってきました。

■規約上はリノベーション物件の定義はない

リフォームとリノベーションについては、「リノベーション=新築時の目論見とは違う次元に改修する(改修)」「リフォーム=新築時の目論見に近づくように復元する(修繕)」という使い分けをする方も多いようですが、表示規約上は、このような区分けはありません。したがって現時点では、改修(リノベーション)であれ、修繕(リフォーム)であれ、リフォームに関する規定(施行規則第10条第21号)が適用されることになります。以下の規定です。

建物をリフォーム又は改築(以下「リフォーム等」という。)したことを表示する場合は、そのリフォーム等の内容及び時期を明示すること。

「リフォーム等の内容及び時期を明示」とありますから、単に「全面改装済」「全面リフォーム済。新築同様です」といった表示をするのは規約違反となります。時期、内容を明示しないと、「リフォームしたのは事実だが、20年前だった」とか「クロスの一部を張り替えただけで、大部分は何も手をいれていない」という物件も「リフォーム済」と表示され、一般消費者の期待を裏切ることになると考えられるからです。

■築年月にも注意

リフォームの表示に関する違反例としては、「増築年月を築年月として表示した」というものもあるようです。平成10年6月に建築された建物を、平成20年6月に増築したとしても、建築年月は平成10年6月のままです。これを平成20年6月築とすることは不当表示になります。

増築部分は平成20年に造られたのだからという気持ちがそうさせるのか、元付図面に増築年月が大きく表示されているからなのか、理由はわかりませんが、増築年月を築年月として表示している広告も少なくないようです。リノベーションと呼ばれるような建物の大規模な改修、用途変更があったとしても、表示すべき築年月に変わりはありません。ご注意ください。

参考までにリフォームの表示例をあげておきます。

【表示例】

平成23年7月 屋根・外壁塗り替え済

平成20年3月 2階増築(洋室6畳、和室8畳)

なお、リフォームしたからと言って必ず表示しなければいけないわけではありません。リフォームしたが時期が古いとか、小規模のものなので、あえていう必要がないと考えるのであれば表示しなくてもかまいません。

Ⅲ キャンペーン賃料に関する広告表示

■キャンペーン賃料をネットで広告する

キャンペーン賃料とは、期限内に契約した場合に一定期間の賃料を割引くというものです。「今月中に契約すれば、賃料9万円(契約期間2年)の物件を、当初3ヵ月間は賃料7万円で借りることができる」というのが、その例です。従来からある営業手法ですが、ネットで広告する際には注意が必要となります。

■割引前の賃料で表示する

上記の例、つまり「最初の3ヵ月間は賃料7万円だが、4ヵ月目から賃料は9万円になる」という場合、不動産情報サイトに広告掲載する際の賃料は9万円として広告表示しなければなりません(図4参照)。首都圏不動産公取協のHPIには次のような解説があります。

通常、顧客がインターネット不動産情報サイトで物件検索を行う場合、検索対象となる賃料は、当然、「賃料欄」の項目に記載されている金額が対象となるため、賃料7万円の予算で物件を探している方にとってみれば、賃料欄に記載されている金額が契約期間中支払う賃料であると誤認することになりますので不当表示に該当します。

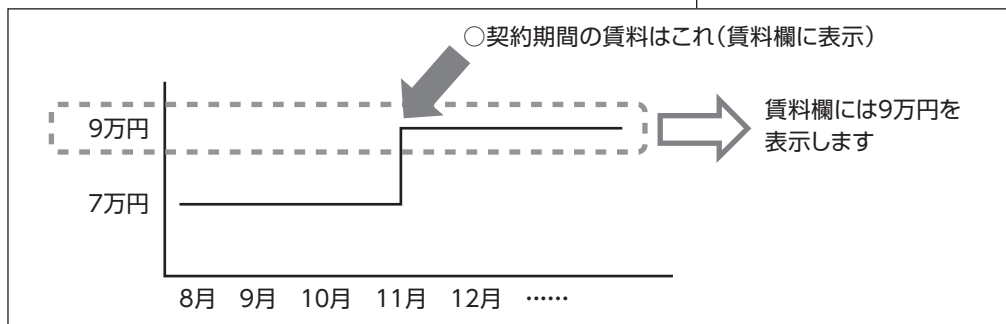


図4●割引前の賃料で表示する

(中略)

したがって、キャンペーン賃料物件の表示方法は、賃料欄には割引前の賃料である9万円を表示し、備考欄等に「○月○日までにご契約していただいた方は、当初3ヵ月間の賃料は7万円となります。」等と表示してください。

キャンペーンの内容は、あくまでも補足の情報として掲載するという意識が大切です。また、インターネット不動産情報サイトに限らず、自社運用のホームページ等においても同様ですのでご注意ください。

(首都圏不動産公取協HP 「不動産広告の相談事例」より一部抜粋)

「賃料欄には割引前の賃料である9万円を表示し」がポイントです。広告する側としては、3ヵ月間だけとはいえ賃料を下げたのですから、それを強調したいと思うのは当然です。賃料7万円と表示したくなるのですが、それは認められません。賃料欄は高い賃料(9万円)を表示せよ、ということです。

折り込みチラシなど、賃料が割引かれるのは3ヵ月間だけだとすぐにわかる媒体であればこのような問題はないのですが、検索により絞り込みを経て詳細情報を表示するネット広告においては、注意が必要だということです。

■定期借家にすれば問題ないのか？

キャンペーン賃料に関連して、「定期借家にすれば問題ないのか?」という質問を受けたことがあります。次の表示は認められるのか、ということです。

【表示例】(不当表示の例)

賃料7万円(定期借家 3ヵ月)
賃料減額キャンペーン☆3ヵ月間の特別賃料です!

貸主が了承しているのであれば、定期借家3ヵ月にすることはもちろん問題はありません。賃料も7万円という表示でウソはありません(3ヵ月間の定期借家契約で借りる一般消費者がどれくらい存在するのか疑問ではありますが)。

とはいえ、この場合は契約期間(3ヵ月)の賃料が7万円であるというだけの話です。表示例にあるような「減額キャンペーン」「特別賃料」といった表現はできません。契約期間中の賃料はずっと7万円なのですから、「減額」は事実ではありません。不当表示になります。また「特別賃料」は、特定用語の使用基準(表示規約第18条第2項第5号)に該当するため、表示の根拠となる事実をあわせて表示しない限り使用することができません。

Ⅳ 専門家として多様な知識が求められる

シェアハウスのように多様な賃貸形式が登場することは好ましいことですが、賃料の安さだけを強調して、誤った表示をしては一般消費者の期待を裏切り、業界の信用を失わせます。中古住宅の流通促進のためには、リフォームに関する正確で詳細な情報提供が求められます。キャンペーン賃料のようにネット広告の独特の注意点もあります。

一般消費者の意識の変化による居住形態の多様化、中古住宅流通の促進という社会的テーマ、ネット広告の普及。これら社会のさまざまな変化が不動産取引や広告表示にも少なからぬ影響を与えているといえます。

社会の変化をとらえ、政策課題を理解し、顧客のニーズに応えていく。不動産流通業者の役割は、今後ますます大きくなり、活躍の場もさらに広がっていくと思います。

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

目標は日本の笑顔、地域の笑顔 ハトマークグループ・ビジョンを策定

全宅連は2014年4月に「ハトマークグループ・ビジョン」を策定しました。

ハトマークグループが目指すべき方向、理想の姿が明示されました。

このビジョンをハトマーク会員全員の共通認識とするため、右ページ貼付のDVDを作成しました。

DVDには、ハトマークグループ・ビジョンのほか、一般財団法人ハトマーク支援機構のご案内、不動産キャリアパーソンの紹介動画のほかハトマーク会員限定サービスの紹介PDF等を掲載しています。ぜひ、ご覧ください。



ハトマークグループ10年後の理想の姿

私たち、ハトマークグループは、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。

なぜハトマークグループ・ビジョンが必要なのか？

人口・世帯数の減少時代が到来し、不動産業を取り巻く市場環境もより厳しい時代となります。その一方、消費者のライフスタイルは多様化し、不動産取引に求める安全・安心は一層の高まりを見せています。

このような環境の中、ハトマークグループは、自らの強みを活かし、弱みを克服し、地域が笑顔となる感動のサービスを提供し続けなければならないと認識し、それに向けた継続的な取り組みを行っていくため、ハトマークグループ・ビジョンを作成しました。

「みんなの笑顔」とは

「みんなの笑顔」とは「消費者の笑顔」「地域の生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を指します。

「消費者の笑顔」は、「顧客満足を超えた感動のサービス」を提供することで生まれます。「地域の生活者の笑顔」は、1回の取引だけの関係ではなく、あらゆる生活場面（リフォーム、再売買、税金、相続など）で、顧客に頼りにされる関係（＝資産守り）を構築し信頼の絆で結ばれている状態を指します。「地域コミュニティの笑顔」は、個社または数社が連携して宅建業等の専門性を生かし、地域が抱える課題の解決に取り組むことで地域を元気にし、地域コミュニティと信頼の絆で結ばれている状態を指します（＝地域守り）。

「地域」を顧客と捉え、ハトマーク会員が継続して地域まもり・家まもり・資産まもりのお手伝いを行い、顧客満足度を超えた感動のサービス提供で、「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を実現



ハトマークグループイメージ

「生活サポートのパートナー」とは

私たちの強みは「地域に密着していること」です。それがハトマーク会員の最大の武器となります。その強みを活かし、地域で行われるさまざまな事業の担い手となり、よろず相談の窓口となることで、地域の生活全般をサポートするパートナーとなることを目指します。

ハトマークグループ・ビジョンについてのご意見、ご要望は、FAX(03-5821-8101)あるいはメール(koushou@zentaku.or.jp)でお寄せください(スマホ、携帯からは右のQRコードをご利用ください)。



動画の視聴とPDF資料の見方について

●動画の視聴について

DVDビデオは、映像と音声を高密度に記録したディスクです。DVDビデオ対応のプレーヤーで再生してください。
パソコンで視聴する場合は、機種等によりソフトのダウンロードが必要な場合があります。



【取扱い上の注意】 ディスクは両面とも、指紋、汚れ、傷などを付けないようお取扱ください。

【保管上の注意】 直射日光の当たる場所、高温・多湿な場所での使用・保管は避けてください。ご使用後、ディスクはプレーヤーから取り出し、専用ケース等に入れて保管してください。

■権利者の事前の承認を得ず、複製・貸与、改変、放送、有線放送、インターネット等による公衆送信・上映等を行うことを禁止します。

28min	片面・一層	ステレオ	16:9	2
COLOR	MPEG-2	オリジナル(日本語)		



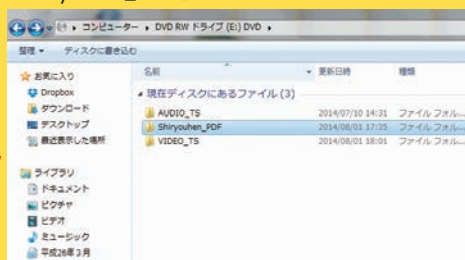
●PDF資料の見方について

DVDにハトマークグループの資料等が添付されています。PDFはパソコンで見ることができます(※ Adobe Readerソフトがパソコンにダウンロードされているか確認してください)。パソコンで見るときの手順は、下をご参照ください(機種により若干表示が異なる場合があります)。

右クリックメニューで「開く」を選択



「Shiryohen_PDF」フォルダを選択



見たいPDF資料をクリックして閲覧してください

