

Realpartner

全宅連
全宅保証



地域の活力、日本の活力——地場産業！
第①回 茨城県・福島県



茨城県の耕地面積割合は全国1位で、農業産出額は2位。
メロンをはじめ収穫量が全国1位の農作物も多い
(平成24年・農林水産省、総務省データ)。



福島県は、さくらんぼ、桃、梨、ぶどうなど
全国有数の果物の産地。なかでも福島市は桃の消費量が
全国1位(平成23～25年平均・総務省家計調査)。

Ibaraki



豊かな水と首都圏へのアクセスに
恵まれている茨城県では、
大手ビールメーカーの工場が稼働。
ビールの出荷金額で
全国1位を誇っている
(平成24年・工業統計調査)。



スパリゾート・ハワイアンズは、常磐炭鉱の地下湧水の温泉を利用し、
「夢の島ハワイ」をイメージした大型リゾート施設。
震災を乗り越えて、平成24年2月に全館営業再開した。
写真／©Sakaori (wikipedia commons)

Fukushima



水戸といえば納豆を連想する人が多い。水戸納豆が
好まれた理由は、茨城県が小粒大豆の産地であったこと。
納豆にした時の口当たりの良さが評判になった。



郡山市では明治初期に灌漑用の溜池が多く作られ、
これらを利用し、鯉の養殖が盛んに行われるようになった。
福島県の鯉の養殖生産量は震災等の影響で2位になったが、
平成25年に1位に返り咲いた(漁業・養殖業生産統計)。

10

October
2014

リアルパートナー 10月号

●トレンド・ウォッチ

民法(債権法)改正要綱仮案のポイントと 実務に与える影響

27年度 国交省税制改正要望

●紙上研修 不動産取引における情報の提供に関する基礎知識(上)

「不動産キャリアパーソン」受講者1万名突破！

不動産キャリアパーソン

で

検索

民法（債権法）改正要綱仮案のポイントと実務に与える影響

弁護士 柴田 龍太郎



民法（債権法）改正要綱仮案が、平成26年8月26日の法制審議会で承認されました。経済界から意見の多い定型約款は留保されましたが、ほぼ全容が固まりつつあります。そこで、今後の作業日程と判明した現時点の改正案を紹介し、不動産取引の実務に与える影響を考察したいと思います。

1 従前の審議状況と今後の作業日程

法制審議会の審議を経て、平成25年3月に民法改正中間試案が公表され、その後、平成25年4月16日から6月17日まで中間試案に関するパブリックコメントが受け付けられました。その後、パブリックコメント等を踏まえた具体的な条文の素案公表を経て、平成26年4月以降、要綱仮案の検討に入りましたが、前記のとおり、同仮案は、定型約款に関する条項案を除き、平成26年8月26日に法制審議会で承認されました。

同年9月以降の法制審議会の部会は2カ月に1回程度開催予定とのことで、その後、平成27年2月頃までの間に要綱案、そして、他の法律との関係を調整する整備法案を作成し、平成27年3月の通常国会に民法改正法案、整備法案を提出する予定とのことです。

2 取り上げられなかった論点と今後

全宅連がいち早く懸念を示した結果、取り上げられなかった論点は多々あります。すべては挙げるときりがないぐらいですが、重要なところでは、「収益物件の売買を困難とする収益物件売主が売買後も敷金返還義務を免れないとの規律」「借地借家法の適用のない駐車場契約にも正当事由のない限り、自動更新される旨の規律」「契約締結過程で契約当事者に互いに情報提供義務を課す規律」「ローンの審査強化が懸念された競売の目的物についても性状について瑕疵担保責任を適用する規律」「土壌汚染の可能性等、買主の生命・身体に影響を与える可能性がある場合に売主に積極的調査・検査

義務（保護義務）を課す規律」「宅建業者のような事業者買主の場合に事業者買主に対して売買物件の瑕疵に関して現商法526条と同様に検査・通知義務を課す規律」「不実告知を錯誤取消の一類型とする規律」「第三者詐欺の一例として媒介業者を名指しした規定」「契約関係が不安定となることが懸念された不安の抗弁・事情変更の原則に関する規律」「建物賃貸借の保証人が一定の期間経過後は責任を負わなくなる元本確定期日に関する規律」「家主が、個人を保証人とする保証契約を締結しようとする場合に、その保証人に対し、借主に関する収入等の一定事項を説明しなければならないとし、家主がこれを怠ったときは保証契約を取消できるとする規律」「個人保証人の責任を、裁判所が事後的に、保証人の支払能力等に照らして減免できるとする規律」「事業者賃貸人と消費者賃借人間の建物賃貸借契約で自然損耗・摩耗部分を賃借人の原状回復義務の対象とする特約を全て無効とする規律」などです。

しかし、取り上げられなかった論点のなかには、法理そのものが否定されたわけでないものがあり、今後も解釈の問題として残ることになります。すなわち、媒介業者による詐欺取消、事情変更の法理による契約の解除、暴利行為による無効等については今後も主張され、裁判の対象になり得るということです。また、媒介に関する定義の条文化は見送られましたが、議論のなかで媒介が、準委任であることが確認されたことは特筆すべき点です。

3 民法改正が契約全般に与える影響

「責めに帰すべき事由」が「契約及び取引上の社会通念に照らして責めに帰すべき事由」となったこと、さらに、「履行請求と履行不能」「契約解除」「保管義務」を判断する要件の中にも「契約及び取引上の社会通念に照らして」という文言が導入されること、さらには、「瑕疵担保」が「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」となり、「契約」という文言が枕言葉に入ったことで、当事者の契約における純粋意思(合意内容)を重視するという英米法的視点がかなり強くなると思います。最近の最高裁の判決も契約文言重視を打ち出していますが、民法改正後はさらに契約文言重視の傾向が強まると思います。

ちなみに、「契約及び取引上の社会通念」に関する法務省の解説は、「契約の内容(契約書の記載内容等)以外の契約の性質(有償か無償かを含む)、当事者が契約をした目的、契約の締結に至る経緯を始めとする契約をめぐる一切の事情を考慮し、取引通念をも勘案して、評価・認定されるものである」とし、契約書以外に関するものも勘案する旨を述べていますが、他方で、「契約及び取引通念に照らして定まるといっても、例えば、売買契約上の特約において、買主は自己の財産に対するのと同一の注意をもって目的物を保存すれば足りる旨が定められている場合に、契約及び取引通念に照らして判断した結果、当該特約の内容とは異なる保存義務が認められるといったことは想定されていない。当該特約が民法第90条、消費者契約法第10条、民法第1条第2項、同条第3項等によって制限されることはもちろん否定されないものの、**契約及び取引通念に照らして当事者間の特約の内容を変容させるようなこと**

は想定されていない」と解説していますので、合意が「取引上の社会通念」に優先することを明らかにしています。

その結果、今後の実務では、契約書の記載内容によって、記載内容以外から生じる契約の中身、効力等の解釈のまぎれを消しておきたいと考えるようになると思います。そこで、契約書の作成に当たっては、契約の文言そのものを詳細化することで、「取引上の社会通念」という不確定で予見困難な他の要素からの影響(評価・認定するのは契約当時は全く見ず知らずの裁判官であり、契約当事者ではない)を消去する傾向が強くなると思われます。その観点からすると、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り、すでに大手の売買契約書が特約・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、このようなスタイルが今後のスタンダードなものになると思います。

4 瑕疵担保責任はどうか

(1) 今回の民法改正で、個別事項について最も影響があるのは、売買契約関係では「瑕疵担保責任」に関する点でしょう。

瑕疵担保責任は、現行の「隠れたる瑕疵」を改め、すべて「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」という言葉に置き換えられます。つまり、売主が買主に引き渡すべき契約の目的物が、性状及び品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、一種の債務不履行、契約違反を認めるということになります。また、現行の損害賠償請求や契約目的が達成

Contents October 2014

- 02 トrend・ウォッチ
民法(債権法)改正要綱仮案のポイントと実務に与える影響
- 06 連載 vol.15 不動産トラブル事例とその法的論点
- 07 連載 vol.67 知っていれば役立つ税務相談119番
- 08 連載 vol.16 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.45 不動産の経済学
- 10 Information
27年度 国交省税制改正要望/宅建協会会員企業でインターネットを実施/『はじめての一人暮らしガイドブック』活用事例の紹介/危険ドラッグ販売店排除に向けた要望書
- 12 連載 vol.37 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 13 連載 vol.6 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 14 連載 vol.6 what's 地盤?

- 15 連載 vol.38 知っておきたい! 建築基礎知識
- 16 紙上研修
不動産取引における情報の提供に関する基礎知識(上)
- 20 不動産キャリアパーソン受講のご案内

Realpartner 10月号

2014年10月10日発行 通巻第440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.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、地産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。

できない場合の解除に加え、代替物または補修を請求する「追完請求権」や「代金減額請求」を取り入れます。

(2) 次の事例について現行法の瑕疵担保責任と改正後の「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」について比較しながら解説してみましょう。

【事例】

売主Aは、先般、所有地(更地)を分譲のための土地を探していた宅建業者Bに売却しました。その後、宅建業者Bが分譲区画のための工事を始めたところ、大量の廃棄物が発見され、撤去しなければ分譲地として販売できないとの連絡が入りました。売主Aもこの土地を5年前に投資用で購入したのですが、全く廃棄物の存在は知りませんでした。おそらく以前、所有していた者の誰かが廃棄したものだっただけです。売主Aは買主である宅建業者Bから、直ちに売却できなかったとして損害賠償請求を要求されたり、廃棄物の撤去費用を請求されていますが、それに応じなければならないのでしょうか。



【現民法の瑕疵担保責任】

現民法570条の瑕疵担保責任について、通説は法定責任(無過失責任)として考えています。したがって、分譲地用に土地を売却し、特に瑕疵担保免除等の特約を設けていなかったとすれば、売主Aは廃棄物の存在を知らなかったとしても、分譲地にふさわしくない土地を売却したことになり、瑕疵担保責任を負うことになるでしょう。

ただ、この場合の賠償責任は、信頼利益で足りるといわれています。信頼利益が何を意味するか、過去の判例を見ても必ずしも明確ではありませんが、少なくとも契約違反の場合の履行利益よりは低額となり、廃棄物の撤去費用その他の諸費用程度を賠償することになります。

【改正後の民法】

改正後の民法では瑕疵担保責任という用語は廃止され、

「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」(以下「契約不適合責任」といいます)になります。その法的性質は契約責任と説明されています。そして、契約不適合にともなう損害賠償義務が発生するためには、売主Aに「契約の趣旨に照らして責めに帰すべき事由」があることが必要となります。しかし、法務省の説明では、「売主の債務のような結果債務については、債務不履行の一般原則によっても、帰責事由の欠如により損害賠償責任につき免責されるのは實際上不可抗力の場合などに限られるとの見方もある」とし、また、「契約の内容に照らして責めに帰すべき事由」がないことの立証責任は売主側にあることは明記されますので、分譲地にふさわしくない土地を引き渡したこと自体が「責めに帰すべき事由」となり、契約違反一般の売主の損害賠償責任(履行利益)が認められる可能性は高いと思います。

その場合には、廃棄物の撤去費用の他、直ちに売却できなかったこと等、土壤汚染を引き渡したことと相当因果関係の範囲内にあるすべての損害賠償義務が認められることとなりますから、損害賠償の額はかなり高額になります。その意味で改正民法における「契約不適合責任」は、現行民法の瑕疵担保責任よりも重たいものになるでしょう。

ちなみに、売主において「契約の内容に照らして責めに帰すべき事由」がないことの立証に成功した場合には、売主に損害賠償義務は認められませんが、買主は相当の期間を定めて履行の追完(修補すなわち廃棄物の撤去)の催告をし、売主が、その期間内に履行の追完をしないときは、買主は、意思表示により、その不適合の割合に応じて代金の減額を請求することができます。この場合、売主は買主に対し、通常の価格と廃棄物が埋蔵されている土地価格との差額を支払う必要があります。

5 賃貸借契約で、全宅連が中間試算で懸念したが要綱仮案でも維持された制度

賃貸借契約に関して、全宅連が中間試算で懸念を示した制度ですが、要綱仮案でも維持された制度として「建物賃貸借契約における個人保証の場合の極度額制度」「一定の場合の元本確定事由」「賃借人の修繕権」「賃料当然減額制度」があります。

(1) 建物賃貸借契約の個人保証には極度額の取り決めが必要に

建物賃貸借契約においては、例外的に個人保証制度が維持されましたが、保証人が個人の場合、保証契約に極度額を記載する必要があり、極度額の定めがないと、保証契約そのものの効力が生じなくなります。建物賃貸借でも賃借人が失

火した場合や自殺した場合など連帯保証人の責任が多額になることがあり、建物賃貸借における個人保証にも極度額制度は導入すべきとの説明がなされています。

しかしながら、この制度が導入されると家賃債務保証会社を保証人にしようとする傾向が強まり、家賃の高騰・費用負担の増加という形で賃借人にも跳ね返る問題にならないか、また、大家の賃貸動機にも影響を与え、健全な賃貸住宅の供給や市場の発展が阻害され、一般消費者の居住確保を損ねる要因になるのではないかと懸念から、全宅連としても意見を述べてきましたが、保証人保護の観点から、極度額の規定はそのまま今回の案でも維持されました。

(2) 賃借人の修繕する権利が明文化される

賃貸人は修繕義務を負うという規律は現民法にも明文の規定(民法606条1項)がありますが、賃借人が修繕する権利については規定がありません。この点について要綱仮案原案では、規律を提案しています。

現在、老朽化や耐震問題を理由に賃貸人が退去を要求した場合、退去を要求する正当事由と賃貸人の修繕義務との関係が問題になります。これらの紛争の途中で、場合によっては、お金のある賃借人は、賃貸人に修繕を要求し、賃貸人が応じない場合には、修繕と称して賃借人が耐震等の工事をしてしまうのではないかと、そしてそれが修繕費であれば必要費として工事代を請求することが可能であり(民法608条1項)、紛争が複雑になるばかりか、賃貸人も思わぬ出費を強いられることにならないかと懸念があることから、全宅連としても意見を述べましたが、要綱仮案では、そのまま維持されました。もちろん無断改築を伴う修繕は許されないとはいいますが、改築か修繕かは、現実には微妙な場合もあり、新たな紛争要因になる可能性があります。

そこで今回の案のとおり、「修繕権」が規定された場合には次のような特約を検討すべきでしょう(ただし、消費者契約法が適用される居住用建物賃貸借の場合、消費者契約法10条で無効にならないか検討する必要があります)。

【特約例】

賃借人は、民法〇条にかかわらず、耐震工事や建物の躯体に影響する大規模修繕に関する修繕権を有しないものとし、修繕権を有するのは小規模修繕に限るものとする。ただし、賃借人が小規模修繕を行う場合には、緊急を要する場合を除き、工事費見積書を添えて事前に賃貸人に通知するものとし、賃貸人に修繕の機会を与えるものとし、かつ、賃貸人の同意を得るものとする。

(3) 賃料当然減額が規定される

要綱仮案原案では、請求があつて初めて減額するという民法第611条第1項の規定を改めようとしています。例えば目的



物の使用・収益が不可能となった割合に応じて賃料が当然減額されるというのは、賃貸人・賃借人の公平な対価関係を維持する観点から導かれたものですが、このような規定が、実務上も妥当か否かは検討する必要があります。

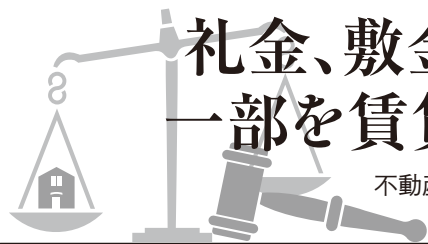
例えば、建物が一部滅失した場合、滅失部分の価値の判断には様々な要素を考慮する必要があり、滅失部分が、具体的にどの程度賃料を減額させるのかは直ちに明らかになるとは限らないし、賃借人は、故障をそのまま放置し、賃貸人もその状況を認識していない状況下で、後日、賃借人から、その間の賃料が当然に減額されていると不意打ち的に主張されて、建物賃貸借の現場が混乱するおそれもあります(賃借人には通知義務があるので、賃貸人としては建物損害拡大を理由とする損害賠償請求や、減額請求に対し、権利乱用等で対抗することになるでしょう)。

逆に、賃借人は、当然減額されたと考えて自らが適正と考える賃料を供託したところ、結果として、本来支払うべき賃料が供託額を上回っていた場合、賃貸人は、適正賃料の支払がないことを理由として、債務不履行解除を検討するでしょうから、かかるリスクを賃借人が負うことが予想されます。

もし、現在の素案の内容で改正民法の規定が設けられた場合には、次のような特約を設けることを検討すべきでしょう(ただし、消費者契約法が適用される居住用建物賃貸借の場合、消費者契約法10条で無効にならないか検討する必要があります)。

【特約例】

賃借人は、本件賃貸物件に一部滅失を発見した場合には、直ちに、具体的な賃料減額割合を示して賃貸人に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の賃料減額を主張し得ないものとする。



礼金、敷金、家賃等を賃借人から預かり一部を賃貸人に支払っていなかった事例

不動産適正取引推進機構：不動産トラブル事例データベースより

◆ 要旨

礼金、敷金等の金員を賃借人から預かりながら、その一部を賃貸人に支払っていない等として、媒介業者が1ヵ月間の業務停止処分とされた。

◆ 法的視点からの分析



i 3つの問題点

本件では、業者が、①受託している家賃収納代行業務に基づく収納家賃を貸主に送金しないこと、②敷金・礼金の送金もしていないこと、③貸主に無断で賃貸借契約書を作成し借主を入居させたこと、などが問題となりました。

ii 敷金・礼金は、すみやかに貸主に渡すべきもの

まず、②の敷金は借主の債務の担保として、礼金は賃料の前払い等の性格のもと返還を要しないものとして、いずれも賃貸借契約に基づき入居時に借主から貸主に支払われる金員です。宅建業者の報酬や手数料としての性格はありませんので、宅建業者が受領した敷金・礼金は、別途契約で敷金等の保管が委託されているなどの特段の事情がない限り、すみやかに貸主に引き渡すべきものとなります。

また本件は、サブリースのように業者が物件を借り上げて転貸をするわけではなく、賃貸借契約の当事者は貸主と借主である以上、③のように貸主に無断で物件の賃貸借契約を行うことも当然に許されません。

したがって、行政庁はこれらの点をとらえて、行政処分を行ったところです。

iii 賃料収納等の業務は宅建業法の範疇外

しかし一方で、①の点に関しては処分理由としていません。これは、基本的に宅建業法が対象とする業務は、物件の紹介、重要事項説明や契約書作成と締結などの手続き、物件の引渡しまでであり、賃料収納等の業務は宅建業法の範疇外であることによります。

宅建業者は、仲介業務とともに貸主の依頼のもとでこのような業務を行うことがあるでしょうが、これは、媒介契約とは別の、管理受託契約に基づく管理業務です。そして、管理業務に関しては現在のところ特段の法規制はありませんが、不動産の専門家としての善管注意義務等に基づき、契約に従い適正に業務を行う必要があります。

(1) 事実関係

Xは、賃貸アパートを経営しており、そのアパートの管理を業者Yに委託していた。しかし、次第に集金代行した家賃がYから送られてこないようになり、その額が多額になったため、家賃の支払をYに催告するとともに、借主にも直接会って家賃滞納の調査を行った。

その結果、Yが集金済みの未納付家賃が170万円余りあるとともに、空室であるはずの2室に入居者がいることがわかった。この2室の入居者に確認したところ、Yは2年前に賃借人Aと、8ヵ月前に賃借人Bと、Xの了解を得ずに無断で賃貸借契約書を作成し、各物件に賃借人を入居させていたことが判明した。これらの取引について、Yは礼金、敷金等を受領しながらXに渡しておらず、Xは行政庁に相談のため来庁した。

(2) 事情聴取

行政庁で、Yに事情を聞いたところ、Yは、「申し訳ない。特に弁明することはない。Xには、30万円を支払ったが、そのお金は集金代行した家賃等の一部でもあり、賃借人AおよびBの礼金、敷金等とは特定できない。半年後にはすべての債務を支払うつもりである」と述べた。

(3) 処分

行政庁は、Yは、礼金、敷金等の金員を賃借人から預かりながら、その一部は賃貸人に支払っているものの、残金について支払の履行をしていない、また、媒介業者であるにもかかわらず、賃借人の了解を得ずに無断で賃貸借契約書を作成し、当該物件に賃借人を入居させた等として、Yを1ヵ月間の業務停止処分とした。

税理士法人 東京シティ税理士事務所 税理士 菊地 則夫

不動産譲渡時の売却収入の土地と建物の区分

Q 土地・建物を売却しようと思っていますが、土地と建物の金額の内訳をいくらにすべきか迷っています。どのように考えればいいのでしょうか。

土地・建物の売却時で、特に消費税の問題が発生する場合には、契約金額のうちいくらを土地とし、いくらを建物とすべきなのか判断しづらく、勝手に決めていいものなのかどうか悩んでしまうかもしれません。

売主と買主の利害がぶつかるケースがある

業者間取引では、建物の譲渡については原則として消費税が課税されます。他方、土地は時間の経過とともに消費し、最後に価値がゼロになるということはなく、消費されるという性質を持たないため、土地の譲渡について消費税は課税されません。

したがって、土地・建物の契約金額は決まっているが、土地・建物の区分をめぐり売主と買主の利害がぶつかるということもあります。2つのケースを紹介しましょう。

<ケース1…建物の金額を小さくして、土地の金額を大きくしたい場合>

建物の金額が小さければ、売主にとって消費税額が小さくなり、売りやすくなるため有利となります。ところが、買主にとっては建物の取得費が小さくなるため、購入後の毎期の減価償却費が小さくなってしまい、税金が大きくなり不利となります。ただ、土地の取得費が大きくなるため、売却時には取得費として控除できる金額が大きくなりますが、売却予定がない場合には半永久的に取得費として控除できません。

<ケース2…建物の金額を大きくして、土地の金額を小さくしたい場合>

建物の金額が大きくなれば、売主にとって消費税額が大きくなり不利となります。一方、買主にとっては建物の取得費が大きくなり、減価償却費を大きく計上できるため、税金は安くなります。ところが、売却時に取得費として控除できる金額は小さくなります。

土地と建物の区分方法

では、どのようにして土地と建物の金額を区分すればよいのでしょうか？ 一括売却した場合の土地と建物の価格の区分方法については、税法上特別の規定はないため、これといった明確な答えはなく、時価をもって土地と建物が“客観的”に区分

されていれば認められます。ここでいう“客観的”とは、実態になるべく則しているということです。もうすでに減価償却が終了している建物に高額な金額を計上することは、不当に減価償却を受けるために租税回避を図っているとみなされ、税務上、否認されるリスクが高まります。

いくつかの区分方法を紹介すると、下のとおりです。

もっとも時価に則している方法を選択

不動産売却に際して、売却収入のうち土地と建物の区分が不明の場合には、売主と買主の利害が一致する価格を決めることがまずポイントとなります。さらに、価格の合理性も問われるため、下の区分方法のうち、もっとも時価に則している方法の選択をお勧めします。

あまり極端に時価とかけ離れた区分にってしまうと、場合によっては租税回避行為とみなされる可能性がありますので、判断は慎重に進める必要があるでしょう。

●土地と建物の区分方法の例

<方法1>固定資産税評価額の比率で按分する方法

固定資産税評価額が建物300万円、土地1,700万円、一括売却価額2,500万円の場合

建物… $2,500万円 \times 300万円 / (300万円 + 1,700万円) = 375万円$

土地… $2,500万円 \times 1,700万円 / (300万円 + 1,700万円) = 2,125万円$

<方法2>建物の簿価(決算書上の建物の未償却残高)を建物分の売却収入と考えて、一括売却収入からその建物分を差し引いて土地分を算出する方法

建物簿価400万円、一括売却価額2,500万円の場合

建物…400万円

土地… $2,500万円 - 400万円 = 1,900万円$

<方法3>土地の時価を算定し、残りを建物価格とする方法

不動産会社が査定書を作成し、まず土地の価格(時価)を定め、一括売却価額との差し引きで建物の価額を求めます。不動産鑑定評価を考慮して決めることもあります。

土地の時価2,000万円 $2,500万円 - 2,000万円 = 500万円$

建物…500万円

土地…2,000万円

<方法4>「建物の標準的な建築価額表」(国土交通省)により算出する方法

平成15年築の物件:鉄筋コンクリート、50㎡ 一括売却2,500万円

$179,500円 \times 50㎡ = 8,975,000円$

$8,975,000円 \times 0.9 \times 0.022 \times 11年 = 1,954,755円$ (減価償却費)

$8,975,000円 - 1,954,755円 = 7,020,245円$

$25,000,000円 - 7,020,245円 = 17,979,755円$

建物…7,020,245円

土地…17,979,755円

*「建物の標準的な建築価額表」で平成15年築の鉄筋コンクリートは、 $179,500円/㎡$

注意すべき登記③強制執行による差押の登記

注意すべき登記として「差押の登記」があります。「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、今回は①についてお話ししました。今回は、②の「強制執行による差押」と、③の「滞納処分による差押」を少し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。

強制執行による差押の登記

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、「強制執行による差押の登記」といまして、前回の「担保権の実行による差押の登記」と同様、当該不動産は後に競売にかけられる可能性が高く、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。

特に担保権を有していない一般債

権者でも、裁判所に訴えを提起し、勝訴判決を得る等して債務者に対する債権を公的に証明できれば、強制競売を申し立てることができます。この場合に、本事案の「差押の登記」がされることになります。この場合も、担保権の実行による差押と同様、現状のまま購入したり担保にとったりすべきではありません。差押の登記が確実に抹消されるよう手配してからにすべきです。

滞納処分による差押の登記

③の「滞納処分による差押」は、国や都道府県等の公的機関が、税金を滞納した人に対して行うもので、この場合の原因は、たとえば、「平成26年10月1日東京都都税事務所差押」のようになります。この場合も、現状のまま購入したり担保に取ったりすることは避けるべきです。

※ 前回の担保権の実行による差押の登記との違いは、登記原因が「〇〇裁判所担保不動産競売開始決定」であったのに対し、強制執行による差押の登記は、登記原因が「〇〇裁判所強制競売開始決定」となっているところです。

●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10月3日 第22222号	原因 平成26年10月1日東京地方裁判所強制競売開始決定 債権者 △△区D町七丁目7番7号 株式会社T金融

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/>



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) ②③…購入満足度を大きくするには？

テレビをつけると、多くのチャンネルでテレビショッピングを放映しています。テレビショッピングは、インフォメーション(情報)とコマーシャル(広告)から構成される「インフォーマーシャル」の一つです。インフォーマーシャルは、商品自体の魅力や説明者の個性もさることながら、説明や販売の仕方にもある種の工夫が凝らされています。

まず商品の説明では、多くの場合、その商品のメリットとして一つのポイントだけを取り上げるのではなく、複数のメリットがあることを強調しています。掃除機の紹介であれば、ゴミの吸引力の素晴らしさを説明したあとに、掃除機がいかに軽くて運びやすいかにも触れ、さらには使いやすさも強調されます。私たちは、一つ目のポイントだけでなく、二つ目、三つ目のポイントでさらにその商品を購入するメリットを感じていくことになります。

商品の販売の仕方にも工夫があります。パソコンの販売であれば、パソコン本体の説明を終えた後に、プリンターやデジカメなどの説明が個々に付け加えられて、「これだけ素晴らしい商品がセットで10万円です」といったように勧められます。ここでも私たちは「こんなに便利なパソコンが安く購入できる」と感じ、さらに「なかなかいいプリンターもあるな」「折角だからこの新型のデジカメも欲しいものだ」と次々と購入意欲を膨らませていき、最後に「セットで10万円は安い!」と考えるようになります。そこに、説明者から「金利や手数料は無料です」といった念押しがつく場合もあり、最初からセット商品を安く売ると言われるのと比べて次々とお得感が醸成されることになるのです。

クリスマスプレゼントは一箱にまとめるな?!

こうした手法は、実は行動経済学で扱われている「プロスペクト理論」を活用したもののなのです。「プロスペクト理論」については、以前に本シリーズでも取り上げたので詳細説明は割愛しますが、そこでは人間の利得に関する満足度(価値評価)は、利得が大きくなるにつれて増えていくものの、徐々に満足度の増加の程度が減っていくことが示されています。例えば、誰かから20万円の贈与を受けたとすれば、誰もが嬉しいでしょう。それが25万円、30万円に増加すればさらに嬉しさが増します。ですが、30万円もらったときの満足度が20万円もらったときの1.5倍になるかといえ、通常はそこまではいかないものです。一方で、同じ30万円であっても、最初に20万円(入学のお祝い

金など)をもらい、それとは別の名目や機会に10万円(誕生日のお祝いなど)をもらうと、両方を合わせた喜びは30万円を一括でもらう場合よりも大きくなる傾向があります。

こうした性質が、テレビショッピングでも活用されているのです。商品説明では、商品のメリットを一つにまとめるのではなく複数に分けて次々に示すことによって、顧客の満足度を高めているのです。また、商品販売でも、最初から「セットでいくら」とするよりも、一つひとつの商品がいかに素晴らしいものであるかを説明したうえで、「それをセットで買えばいくらになる」と訴求して、顧客にとってのお得感を高めています。同様のことを、行動経済学の大家である米国シカゴ大学のリチャード・セイラーは「クリスマスプレゼントは一箱にまとめるな」という言葉で表現しています。

こうした性質は、不動産ビジネスでも活用できそうです。住宅の紹介などでも、まずは住宅本体の良い点を述べて、それとは別にさらに優れた設備やデザインも付加されているといった説明をすることが考えられます。いずれにしても、良質な物件をお客様に紹介するのが大前提となります。ただ、テレビショッピングのように「手数料は無料です」とは言うのは難しそうですね…。

●同じ3つのプレゼントでも…





27年度 国交省税制改正要望

1 時限措置の期限延長、買取再販の特例創設等を要望

平成27年度国土交通省税制改正要望事項が、8月28日に発表されました。不動産関連の主な項目は次のとおりです。

- 1 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置を3年間延長するとともに、非課税枠を最大3,000万円まで拡充。65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税制度の適用対象とする特例の3年間延長(図表1参照)。
 - 2 空き家の除却・適正管理を促進するため、土地に係る固定資産税について必要な措置を講ずる。
 - 3 買取再販事業者が中古住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合に、買取再販事業者に課される不動産取得税を非課税とする特例措置の創設(図表2参照)。
 - 4 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置(保存登記:本則0.4%→0.15%、移転登記:本則2%→0.3%等)の2年間延長。
 - 5 長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について圧縮記帳による課税の繰り延べ(80%)を認める買換特例措置の3年3ヵ月間延長。
 - 6 土地に係る固定資産税の条例減額制度等の3年間延長(法人税等)。
 - 7 土地等に係る流通税の特例措置の延長(図表3参照)。
 - ・土地の所有権移転等に係る登録免許税の特例措置(本則2%→1.5%等)の2年間延長。
 - ・宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2)の3年間延長。
 - ・土地住宅に係る不動産取得税の軽減税率(本則4%→3%)の3年間延長。
- 以上の国交省案をベースに秋以降、与党税制調査会等で議論が進められ、年末には税制改正大綱が決定される見込みです。

図表1●贈与税の非課税措置の延長・拡充

現行制度の概要

直系尊属(父母、祖父母等)からの贈与により住宅を取得等した場合、以下の額までの贈与(※)が非課税(適用期限:平成26年12月31日)
※最初に贈与を受けた年の非課税枠が、受贈者ごとの非課税限度額となる。

贈与年	省エネ性または耐震性の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

【イメージ
(暦年課税の場合)】

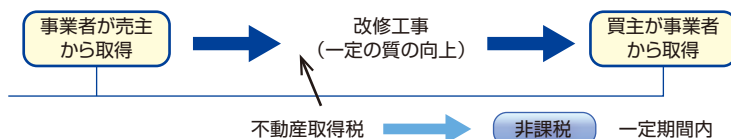


要望内容

適用期限を3年間延長するとともに、
非課税枠を最大3,000万円まで拡充する。

図表2●買取再販の不動産取得税を非課税に

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者が中古住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合、買取再販事業者に課される不動産取得税を非課税とすることで、消費者の負担を軽減する。



図表3●土地等に係る流通税の特例措置の延長

- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、右記の特例措置の適用期限(平成27年3月31日)を2年間延長する。
- ②③土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準および税率の特例措置の適用期限(平成27年3月31日)を3年間延長する

	対象	特例	本則	
①	所有権移転登記	1.5%	2%	2年間延長
	信託登記	0.3%	0.4%	
②	宅地評価土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の特例	1/2	—	3年間延長
③	不動産取得税の税率の特例			
	土地(住宅・非住宅)	3%	4%	
	建物(住宅)	3%	4%	

●詳細・問合せ等は国交省ホームページへ。 URL http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_003581.html

2 宅建協会会員企業で インターンシップを実施

全宅連は、不動産取引を通じて社会を担う人材の育成を目的とし、毎年インターンシップを実施しています。これは、将来不動産業界への就業を目指す大学生を対象に、実際に宅建協会会員企業の協力のもとで不動産取引実務の就労体験を行う制度です。現在は、事業提携大学として明海大学不動産学部（千葉県浦安市）および城西大学現代政策学部（埼玉県坂戸市）の学生を受け入れています。

今年度は、5名（明海大学4名、城西大学1名）の学生が大学の夏季休暇を利用して宅建協会の会員企業5社〔群馬県宅建協会：山一不動産（株）、千葉県宅建協会：彦田ハウジング（株）、（株）菊家商事、藤屋商事（株）、（株）Myアセット〕で、電話対応や図面の作成体験、物件写真撮影体験、実際の管理物件での物件案内・説明方法の研修等、実務の現場を体験しました。

学生からは「不動産業は何よりもまずコミュニケーション能力が必要不可欠であることを実感した」「宅建試験では勉強していないことばかり経験できたので新鮮だった」などの感想がありました。また、今回受け入れにご協力いただいた企

菊家商事で



Myアセットで



山一不動産で



彦田ハウジングで



藤屋商事で

業の方からも「厳しい業界ですが、学生には社会でさまざまな経験を積んでもらい、将来は地域に貢献できる人材になることを期待しています」などの感想をいただきました。

今回就労体験をされた学生には、インターンシップで学んだ経験が残りの学生生活や就職活動に十分に生かされ、業界のみならず将来の日本を担う活躍を期待したいところです。

3 『はじめての一人暮らしガイドブック』 活用事例の紹介

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・大学をはじめとする教育機関や地方自治体等に寄贈しています。

今回、寄贈を行った高知市役所市民協働部市民生活課からガイドブックを使用している研修会が行われたとの報告がありましたのでご紹介します。

平成26年7月26日に高知県立高知西高等学校保護者会の研修会で、「はじめての一人暮らしのために」という演題で、一人暮らしを控える学生を持つ保護者等27名を対象に、失敗しないアパート選びと契約や大学入学時の賃貸借契約の注意点についての講演が行われ、研修参加者の方々は熱心に受講されました。

全宅連・全宅保証は、今後も事業の一環として当ガイドブックの寄贈活動や要請のあった教育機関等へ解説授業を行っています。



はじめての一人暮らしガイドブック



研修会の様子

4 危険ドラッグ販売店排除に向けた 要望書

現在、全国各地で危険ドラッグを原因とする事件や事故が多発していますが、静岡県と静岡県警察本部、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会は平成26年8月26日に、危険ドラッグ販売店のテナント入居を防ぐため、危険ドラッグの販売が判明した場合には、賃貸借契約書に契約解除できるという禁止条項を定めること等の協定を全国で初めて締結しました。

今後、静岡県宅建協会では、会員の方々への周知のために保健所および警察署から講師を派遣して説明会を開催したり、定期的な情報交換、ステッカー等を配布したりしていく予定です。危険ドラッグ販売店を法令違反で排除するのが難しい状況下、協定書締結が販売拠点撲滅への足掛かりになればと期待されています。

さらに同28日には、静岡県健康福祉部・宮城島好史部長から、これらの取り組みが全国へ波及し、会員等に事例の紹介など情報発信を図ってもらうよう、全宅連と全宅管理に「危険ドラッグ販売店排除に向けた要望書」が提出されました。

静岡県健康福祉部・宮城島部長（右）が全宅連・加藤信一総財委員長（左）に要望書を手渡す。



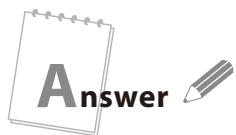
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

「一敷地のみなし特例措置」のポイントと留意点(その2)

千葉 喬



建築基準法では「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和」として、前号の「一団地の総合的設計制度」のほかに、「連担建築物設計制度」がありますが、この制度のポイント、メリット、具体的適用例等について教えてください。



1. 連担建築物設計制度とは

この制度は、前号で説明した「一団地の認定制度」と同じ一建築物一敷地の原則の特例であり、隣接する複数の敷地において、すでに存在する建築物の位置や構造を、新たに建築する建築物の設計内容に反映させる設計を行って、特定行政庁の認定を得たものについては、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなして、敷地と道路との関係、容積率、建ぺい率、斜線制限および日影制限などの規定を一体的に適用する制度です。つまり、この制度は、土地を集約的に利用することで、道路が狭く、狭小土地の多い既存市街地でも合理的な建築計画を可能にし、土地の有効利用を促進することで既存市街地の再構築に資するものです。

一団地の認定制度は、更地（建築物が建築されていない土地）である一団地に2以上の構えをなす建築物を総合的設計制度によって建築するものであり、連担建築物設計制度は、一定の一団の土地の区域内に既存建築物があることが前提であり、この既存建築物の位置と構造から総合的見地から設計した場合の特例となります。

双方の違いは、既存の建築物を残すか否かのほか、一団地の認定制度は対象区域に道路を含むことができますが、連担建築物設計制度は連担を妨げるような区域の設定はできないため道路を含むことはできません。そのため特定行政庁の認定には、当該建築物から前面道路に通ずる十分な幅員の通路を有する等の一定の基準が設けられています。

2. 連担建築物設計制度のメリットは

この制度は、特定行政庁がそ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区域内にある各建築物に対する特例対象規定（前号参照）の適用について、これらの建築物が同一敷地内にあるものとみなすことにより、次のようなメリットがあります。

- (1) 敷地ごとの接道義務がなくなるので、道路の位置指定により、道路としなければならなかった部分が敷地面積として利用できます。
- (2) 容積率や建ぺい率を相互に融通しあうことができるようになります。
- (3) 前面道路は最大幅員の道路を利用できるため、前面道路幅員による容積率のほか、2以上の前面道路に面する場合の特例として斜線制限等の規定が適用上有利となります。
- (4) 延焼のおそれのある部分が緩和されることがあります。

3. 連担建築物設計制度の具体的適用

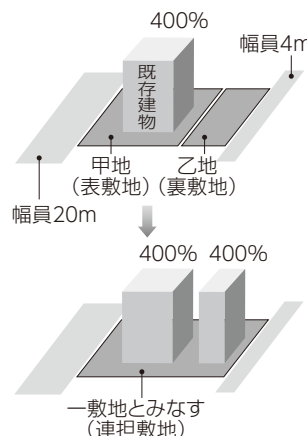
(1) 一建築物一敷地による場合

たとえば、指定容積率400%の商業地域であるとき、幅員20mに接する甲地（表宅地）は400%まで建築できますが、幅員4mに接する乙地（裏宅地）では $4m \times 6/10 = 240\%$ までしか建築できません。

(2) 連担建築物設計制度を適用する場合

敷地甲と乙が1つの敷地とみなされるので、容積率や建ぺい率ともに合算され、敷地乙の部分の道路は甲の道路20mに接する敷地とみなされます。

そのため敷地乙でも400%の敷地が得られ、上記(1)に比べて400% - 240% = 160%の容積率がプラスとなります（図参照）。また仮に容積率240%の既存建築物が乙地にあったとき、連担制度を適用すると指定容積率400% - 240% = 160%で、未利用の容積率160%を敷地甲に上乗せした建築物が建築できます。



●連担建築物設計制度
適用イメージ

京都姉小路界隈の看板の似合う景観まちづくり

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、京都の姉小路界隈を取り上げます。京都は、794年に平安京として建都され、長きに渡って、日本の中心地として栄えてきました。歴史的建造物、町並み、文化遺産などが残る歴史都市京都において、景観の保護は重要な課題です。

特に京都の看板の規制は、全国的に有名です。景観保護のため、市内全域で派手な看板を掲げることが禁止されています。例えば、基本的に赤色ベースのものは禁止されていて、全国的なチェーン店の看板で赤色をメインに使っている看板も、京都では赤色の部分が白色になったりしています。京都市では現在、2014年8月までに市内全域に無許可で設置されている違反看板をゼロにする強力な看板の指導、規制が進行中です。

看板は人とお店の関係性の証

この看板に厳しい京都で、唯一、看板を地域資源として活用し、看板の似合うまちづくりを展開している地域があります。それが姉小路界隈です。姉小路界隈は、姉小路通を中心に、東は寺町通から西の烏丸通までの東西約700mの間、北は、御池通から南は三条通までの南北約200mの範囲を呼びます。

姉小路界隈は、お江戸日本橋を起点とする東海道五十三次の終点、京の三条大橋から西へ歩いて10分ほどのところにあり、

俵屋、柊家などの名旅館や100年以上の老舗があります。老舗には、山本竟山、竹内栖鳳、北大路魯山人、富岡鉄斎、西田天香、武者小路実篤などが書いた文人墨客の看板が掲げられています。これらの看板において、ほとんどのお店で、お店と看板を書いた人との間に関わり合いがあったとされています。

つまり、姉小路界隈における看板は、人とお店の交流の関係性の証であり、信頼を意味するものです。その看板をお店の顔として、商売のアイデンティティとして磨き、人によっては、祈る対象として、日々手を合わせる店主もいると聞きます。

歴史的市街地においても看板が景観イメージの向上に貢献できることを姉小路界隈の看板は教えてくれます。建物と看板が調和した町家の景観には、美があります。

職住一体のまちの息づかいが感じられる

姉小路界隈の景観まちづくりには、海外でも注目を集めています。マサチューセッツ工科大学の神田俊教授は、アメリカから大学院生を連れて何度か姉小路界隈を訪れました。1週間ほど滞在して、姉小路界隈へのまちづくりの提案を学生が行いました。ちなみに、京都市とマサチューセッツ州ボストンは姉妹都市です。このプロジェクトは京都造形大学と共同で行われました。

姉小路界隈のまちづくりは、京都でも特に注目されているのです。

姉小路界隈には、商店街もコンビニありません。歴史都市としての風情があります。職住一体のまちの息づかいが感じられます。京都に行ったときは、ぜひ、姉小路界隈を訪れてみてください。

最後に、姉小路界隈を考える会の谷口親平氏は、「姉小路界隈のまちなみを世界遺産に登録できないのか」という壮大な夢を語ってくれました。この想いが地域まちづくり活性化の原動力になっていくのだと思います。



北大路魯山人が自らの書を彫った「柚味噌」



武者小路実篤、傘寿前後の書「亀屋良永」



近代書道の先覚といわれた山本竟山の書「御菓子司 山本竟山」



揺るがぬ画境を確立していた竹内栖鳳の書「春芳堂」



地盤と地形の深い関わり

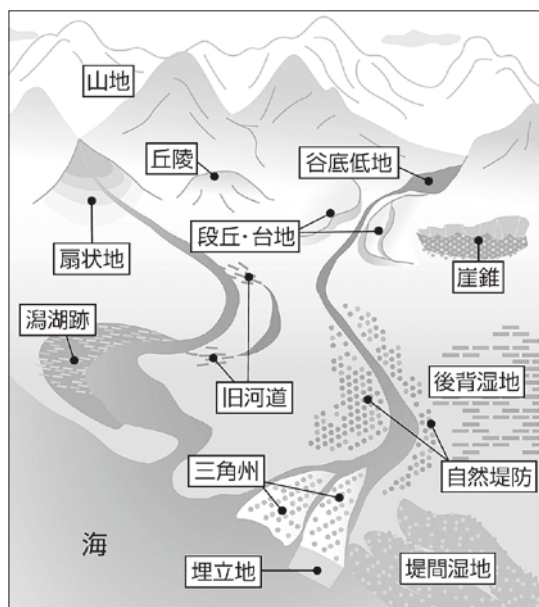
ジャパンホームシールド(株)技術統括部地盤解析部部長 小尾 英彰

今年8月、地盤に関する大きな災害が広島県で発生しました。亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。

今回は、地形と土質、地耐力の関係について説明します。

「水」は地形を作る大きな要因

地形とは、山地や丘陵、台地や低地といった地表面の起伏(高い低い)などの状態のことです。この起伏に大きく関わっているのが「水」です。地面に降った雨は、より低い場所へ流れていきます。この水の移動に伴って起きるのが地表の土砂を削る「侵食」と、削られた土砂が溜まる「堆積」です。侵食と堆積を繰り返しながら地形は造られます。侵食となるか堆積となるかは、地表面の傾斜によって変わります。傾斜が急な場所では勢いよく水が流れるため侵食となり、緩ければ土砂を運ぶ力が弱まって堆積となります。



地耐力の決め手は土の粒の大きさと地盤の新しさ

地形から地耐力を推定する上で重要なポイントが2つあります。1つ目は土の粒の大きさです。土は粒の大きさによって性質が異なります。大きく分けると、砂や礫といった比較的粒の大きい土質(粗粒土)と、粘土やシルトといった細かい粒子の土質

(細粒土)です。基本的には粗粒土のほうが地耐力は大きくなります。洪水などによって土砂が運ばれる際、粒の細かい土ほど軽いので遠くまで運ばれて堆積します。これを地形で見ると、たとえば川に近い場所には粗粒土が多く堆積し、自然堤防という周囲よりわずかに高い地形を造り、川から離れた場所には細粒土が多く堆積する後背湿地という低い地形が造られます。この地形の違いが地耐力の違いになります。

2つ目は、新しく堆積した土ほど緩いという点です。土は時間が経てば締まって地耐力は大きくなります。台地や丘陵より低い低地には、洪水などにより新しく土が堆積しているため、地耐力が小さいと言えます。最も新しい地形は人が造る地形です。宅地造成では谷を埋めたり、斜面を平らに盛土して人工的に新しい地形が造られます。新しい造成宅地は土が堆積してから数ヶ月～数年ですので最も新しい地盤と言えます。不同沈下事故の多くは、この人工的に造られた地盤で起きているのです。

●地形と地盤

標高	地形(大分類)	土の種類	地盤の注意事項
高い	山地・丘陵	岩盤・礫など	●盛土の収縮 ●不均一な地盤 ●土砂災害
	段丘・台地	締まった粘土・砂・礫・ローム層など	
	崖錐・扇状地	未固定の礫・砂など	
	沖積低地・谷底低地 自然堤防・後背湿地・旧河道・潟湖跡・三角州・堤間湿地など	未固定の粘土・砂・腐植土など	●新しい盛土造成 ●軟弱な粘性土や腐植土 ●液状化
	埋立地	人工的に埋め立てた土地	
低い			

扇状地は土石流が作った地形

最後に、広島で発生した土石流について触れておきます。山地や丘陵地の裾野には、谷を中心に扇状に広がる緩い傾斜の扇状地という地形があります。この地形は、過去に何度も発生した土石流が堆積してできた地形です。急な山の斜面が大雨の影響で侵食され土砂が急に移動し、山裾の緩い傾斜のところで止まり堆積した地形です。地耐力という点では粗粒土が主体のため比較的良好な地盤であることが多いのですが、宅地という点から見ると土砂災害に対して十分注意が必要な地形と言えます。

次回は地盤補強についてお話しします。

木造住宅の断熱

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



木造住宅の断熱方法には充填断熱と外張り断熱があります。俗称、前者を内断熱、後者を外断熱ということもありますが、正式ではありません。

充填断熱は、柱や梁などの構造材のすき間部分に断熱材を充填する方法です。比較的施工が容易ですが、断熱材の間にすき間ができやすい、断熱ロスが生じるなどの短所があります。外張り断熱は、構造材の外側に断熱材を張る方法です。断熱材の間のすき間が生じにくく断熱効率が高いことが長所です。一方、専用の部材や工法が必要となるなどの課題があります。

充填断熱 (図1)

1階床…大引の間に断熱材を充填。図では厚さ65mmの押出法ポリスチレンフォームを使用。

外壁…柱や梁の間の躯体のすき間部分に断熱材を充填。図では厚さ65mmの押出法ポリスチレンフォームを使用。柱や梁の部分が断熱されないこと、柱や梁と断熱材の間にすき間が生じやすいこと、水に弱い断熱材の場合、壁内部が結露するとその水滴に

よって変形して断熱性能が低下する可能性があるなどが課題。

屋根…伝統的に2階の天井部分に断熱材を敷く方法がとられてきたが、近年では垂木の間に断熱材を充填することも多くなっている。いずれの工法をとるかによって必要となる断熱材の厚さが異なることもある(図では115mmと130mm)。

外張り断熱 (図2)

1階床…基礎の外側に断熱材を張ることもあるが、図2のように基礎の内側で断熱することもある。

外壁…柱の外側に張った下地板の上に断熱材を張る。その外側に通気層を設け、その外側に仕上げ材を張る。通気層の中に水分が生じることを考え、断熱材の上には防水シートを張る。図では、厚さ50mmの押出法ポリスチレンフォームを使用。

屋根…垂木の上に張った下地板の上に断熱材を張る。その上に通気層を設け、通気層の上の野地板を使って屋根仕上げをする。

図1●充填断熱工法

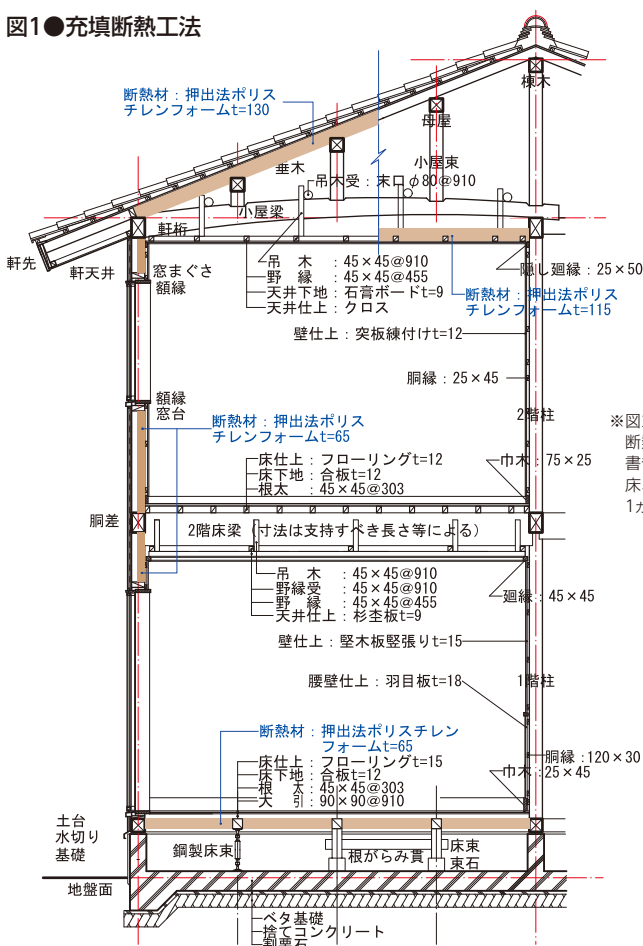
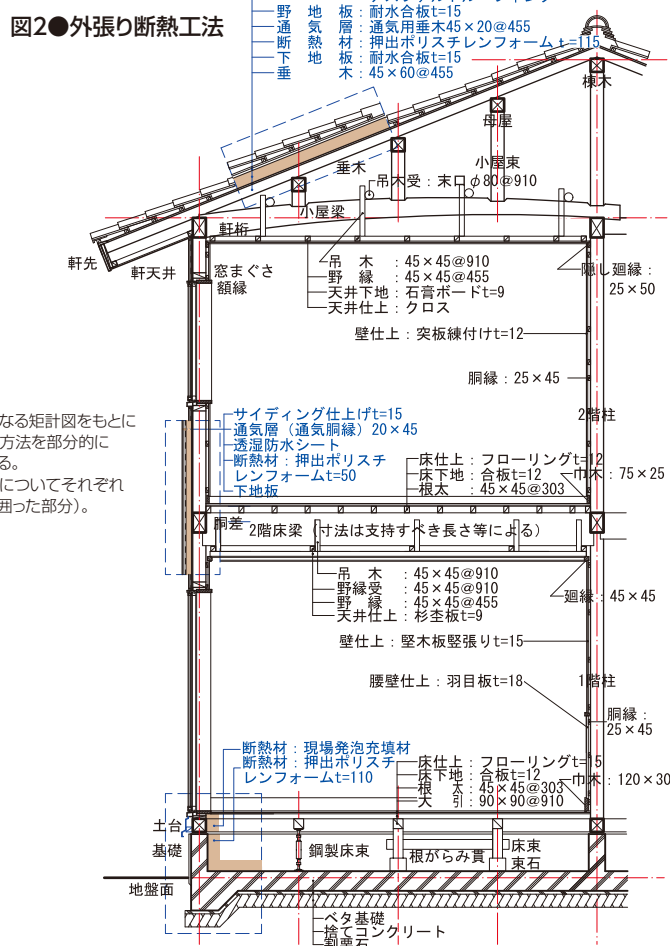


図2●外張り断熱工法



※図2は、基本となる矩計図をもとに断熱材の使用方を部分的に書き加えている。
床、外壁、天井についてそれぞれ1カ所(破線で囲った部分)。

不動産取引における 情報の提供に関する 基礎知識(上)

弁護士 渡辺 晋

人々のライフスタイルにおいて、住環境はとても重要な意味をもちます。不動産取引は、それぞれの人々が自ら、自分にふさわしい住環境を選択することを目的として行われますが、不動産に関する正しい情報を入手できてはじめて、住環境の適切な選択が可能になります。ところが、不動産には物理的にも法律的にも多くの複雑な特性があり、一般の消費者にとって、その特性を知ることは容易ではありません。事前に正しい情報を知っておかなければ、トラブルが生じるおそれもあります。

消費者としては、情報取得の重要性を十分に認識しておく必要がありますし、宅建業者としても、情報提供の重要性を、常に再確認しながら、業務を行わなければなりません。

そこで、今回と次回の2回にわけて、不動産取引における情報提供に関する基礎知識を解説します。今回は、不動産の情報提供のルール全体を俯瞰したうえで、売買に関する個別の情報提供について事例をあげて説明します。

I 不動産の情報提供の全体像

第1 情報提供の意義

最近では、インターネットの普及などにより、簡単に不動産情報にアクセスできるようになっています。消費者自らが宅建業者を介さず直接、不動産情報を取得することも一般的といえましょう。

しかし、不動産に関する情報は専門的で複雑です。インター



ネット上に流布する情報には、表層的にすぎないものが多く、無責任なものも含まれます。不動産は大きな価値のある財産であり、しかも消費者が一生のうちで不動産取引に関与する機会は多くはありません。不適切な取引によっていったん不都合な状況が生じてしまうと、その後の対処は容易ではありません。消費者自らが直接入手した情報だけをもとにして、不動産取引上の判断を行うのは、危険をはらみます。

この点、宅建業者は、消費者に対して責任をもって、不動産取引に関与する立場にある専門家です。本来的に消費者の生活の基盤を形作る重要な情報を提供するの、宅建業者の役割です。

第2 情報提供のための3つの方法

宅建業者が消費者に対して情報を提供するための方法は、不動産広告、宅建業法35条に定められた事項(以下「35条事項」という)の説明、宅建業法35条に定められた事項以外の事項(以下「35条事項以外」という)の説明の3つに大別できます。

まず、不動産広告は、多くの場合に消費者が取引の検討を開始する契機となり、また物件評価の基礎となるものです。不動産広告には、インターネット、情報誌、新聞の折込広告などの媒体がありますが、不動産広告が消費者の意思決定に及ぼす影響を考慮し、宅建業者は、いずれの媒体による広告を行う場合でも、ルールに従って広告を行わなければなりません。不動産広告のルールには、宅建業法と不動産の表示に関する

る公正競争規約(表示規約)があります。

次に、宅建業法35条は、宅建業者から消費者に情報として伝達すべき事項(35条事項)について、具体的で詳細な規定を設けています。この説明が、35条事項の説明であり、一般には、重要事項説明といわれています<注1>。

もっとも、消費者が必要とする情報は、宅建業法35条に定める事項に限定されません。同条に定められていない事項であっても、取引の状況からみて、宅建業者が、買主・借主に説明しなければならない事項があります。35条事項以外の情報提供も、宅建業者の重要な職責です

<注1>35条事項以外にも説明すべき重要な事項があることから、本稿では、宅建業法35条に定める事項の説明について、あえて「重要事項説明」という表現を用いていない。

Ⅱ 不動産広告

第1 宅建業法による不動産広告のルール

宅建業法には、(1)誇大広告の禁止、(2)広告開始時期の制限、(3)取引態様の明示、という3つのルールが定められています。

(1) 誇大広告の禁止

不動産広告では、不動産の所在・規模・形質、現在または将来の利用の制限、環境・交通その他の利便性、代金・借賃等の対価の額・その支払方法、代金・交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実と相違する表示をしてはなりません。また、実際のものよりも著しく優良であり、もしくは有利であると人を誤認させるような表示も許されません。これらの規制に違反する広告は誇大広告として禁止されます(宅建業法32条)。

(2) 広告開始時期の制限

宅建業者は、宅地の造成または建物の建築に関する工事の完了前においては、工事に関し必要とされる開発許可や建築確認があった後でなければ、工事に係る宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません(同法33条)。未完成物件の売買は青田売りといわれます。青田売りにおける広告は、広告開始時期の制限を受けます。

(3) 取引態様の明示

宅建業者の取引への関与については、自らが契約当事者となる場合と、他人が当事者になる契約についての代理・媒介を行う場合があります。宅建業法は、不動産広告を行うには、自己が契約の当事者となって売買・交換を成立させるのか、代理人として売買・交換・貸借を成立させるか、または媒介して

売買・交換・貸借を成立させるかの別(取引態様の別)を明示しなければならないものとしています(同法34条1項)。

第2 表示規約による不動産広告のルール

(1) 意義

表示規約は、不動産業界が自ら定め、不当景品類及び不当表示防止法(景品表示法)の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けたルールです。昭和38年に自主規制基準として制定され、時代の変化に対応して、改正が重ねられてきました。

宅建業法が、不動産広告に関する基本的な禁止事項を定めているだけなのに対し、表示規約は、不動産広告においては、ただ嘘をつかない、事実と反してはならないというだけでは情報伝達として不十分であり、消費者が不動産を選ぶ場合に必要な事項を表示することが求められているという考え方に立ち、特定事項の明示や、物件の内容・取引条件の表示基準などについて、きめ細かく定めています。

(2) 特定事項の明示

消費者が通常予期することができない物件の地勢、形質、立地、環境等に関する事項、または取引の相手方に著しく不利な取引条件であって、規則(不動産の表示に関する公正競争規約施行規則)で定める事項については、それぞれ、その定めるところにより、見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明瞭に表示しなければなりません(表示規約13条)。たとえば、市街化調整区域に所在する土地の場合には「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません」(表示規則8条1号)、建築基準法42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地の場合には「再建築不可」または「建築不可」(同条2号)として、それぞれ明示することが義務づけられています。

(3) 物件の内容・取引条件等に係る表示基準

表示規約では、特定事項の明示に加え、必要な表示事項や用語について、規則によって具体的な基準を定めることとしています(表示規約15条)。

基準が定められているのは、①取引態様、②物件の所在地、③交通の利便性、④各種施設までの距離または所要時間、⑤団地の規模、⑥面積、⑦物件の形質、⑧写真・絵図、⑨設備・施設等、⑩生活関連施設、⑪価格・賃料、⑫住宅ローン等、⑬その他の取引条件に関する事項です。たとえば、物件と各種施設までの距離を徒歩による所要時間で表示するためには、徒歩には80メートルにつき1分間を要するものとして表示しなければなりません(表示規則10条10号)。

Ⅲ 35条事項の説明

(1) 意義

宅建業法35条は、宅地建物の性状、権利関係、取引条件など、買主が必要とする情報のうち、定型的に捉えることができる事項を、宅建業者が説明すべき事項(35条事項)として定めました。宅建業者は、同条に基づいて売買契約が成立するまでの間に、書面を交付し、定められた事項について取引主任者に情報を提供させなければなりません<注2>。

35条事項には、宅地建物に関する事項と取引の条件に関する事項があります。

取引主任者が35条事項の説明をするには、宅地建物取引主任者証を提示しなければなりません。説明のための書面には、説明に関する責任の所在を明らかにするため、取引主任者の記名押印が必要です。

<注2>宅建業法35条は、同条による宅建業者から消費者への情報提供について、「取引主任者をして」「書面を交付して説明をさせなければならない」という仕組みをとっており、現実に説明を行うのは、取引主任者である。宅建業者の事務所には、業務従事者の5分の1以上の人数の専任の取引主任者を、設置しなければならない(宅建業法15条1項、宅建業法施行規則6条の3)。

(2) 法令による制限

東京地裁平成21年4月13日判決は、宅建業者である売主Yが、法令による制限の調査と説明を怠ったために、買主Xからの損害賠償請求が認められたケースです。すなわち、Xが、床面積100平方メートル程度の建物を建てたいという希望をYに伝えたうえで、33.02㎡の土地(建ぺい率80%)を、別の宅建業者Zの仲介によって、売買代金2,830万円で購入しましたが、この土地は、第2種高度地区内にあって高さ5m以上の部分が斜線制限に服し、一般的な階高により建築した場合、3階部分の一部が斜線制限の影響を受ける土地でした。そのため、延べ床面積100平方メートル程度の建物を建築することは法的に不可能であったことが、契約後に判明しました。

建築基準法58条による高さ制限<注3>は、35条事項であり、宅建業者に調査説明の義務があります(宅建業法35条1項2号、同法施行令3条1項2号)。Yは、Zが仲介を行っているのだから自分には調査説明義務はないと反論して自らの責任を争いましたが、裁判所は「宅建業者が宅地建物の売買の売主となる場合、買主となろうとする者に対し、宅建業法35条1項各号に規定された重要事項について説明義務を負い、同義務は、当該売買を宅建業者が媒介した場合でも、免除されない」として、Yの責任を肯定しました。

<注3>建築基準法58条は「高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない」と規定している。

(3) 中古マンションの修繕履歴などの説明

中古マンションの流通が活発になっていますが、築年数が経過したマンションでは、マンションの維持や修繕がこれまでどのようになされてきたかが、購入の判断を行うにあたっての注目すべきポイントとなります。

宅建業法はこの点について、「1棟の建物の維持修繕の実施状況」の記録があるときは、その内容を説明しなければならないと定めて、維持修繕履歴を35条事項として宅建業者に説明義務を課しています(宅建業法35条1項5号の2、同法施行規則16条の2第9号)。もっとも、どのマンションにも維持修繕の記録が残されているというわけではありません。記録がなければ説明することはできませんので、宅建業者の説明義

35条事項

●宅地建物に関する事項

- ①登記されている権利
- ②法令による制限の概要
- ③私道負担
- ④飲用水、排水、電気、ガスに関する事項
- ⑤宅地造成または建築工事の完了前の宅地建物については完了時における形状、構造等
- ⑥区分所有建物については建物の敷地の権利や共用部分に関する事項
- ⑦その他

●取引の条件に関する事項

- ①売買代金や賃料以外に授受される手付金や敷金の額、その目的
- ②契約解除
- ③損害賠償の予定または違約金
- ④手付金保全措置を講ずべき場合における保全措置の概要
- ⑤支払金・預り金の保全措置の概要
- ⑥ローンの斡旋の内容と斡旋によるローンが成立しないときの措置

務は、維持修繕の実施状況の記録が残されている場合に限りて課されます。宅建業者は、管理組合、マンション管理業者または売主に記録の有無を照会し、記録の存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになります<注4>。

また、マンションの修繕に関しては、修繕工事の実施状況に加え、「1棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積み立てを行う旨の規約の定めがあるときは、その内容および既に積み立てられている額」を説明しなければならないとされ、毎月支払うべき修繕積立金に関する規約の定め、および修繕のためにすでに積み立てられた額の説明も、35条事項とされています(宅建業法35条1項5号の2、同法施行規則16条の2第6号)。

<注4>記録が保存されていないために法律上の説明義務がない場合であっても、仲介業務の過程において過去の大規模修繕工事の実施状況を知った場合には、宅建業者としては購入者に知る限りの事項を説明しておいた方がよいことはいうまでもない。

IV 35条事項以外の説明

ところで売買対象となる土地や建物の状況はさまざまであり、取引の前提となる条件も千差万別です。35条事項として直接には定められていなくても、個別具体的なケースをみたときには、買主が取引の判断をするにあたって重要であり、それ故に宅建業者が説明すべきであると考えられる事項もあります。

裁判例でも、「宅建業法35条1項は、『少なくとも次の各号に掲げる事項について』宅建業者が宅地建物取引主任者をして重要事項として取引関係者に説明すべきことを求めているのであり、又、宅建業者は、免許を受け、宅地建物取引主任者を置いて物件調査の能力を有しているうえ、取引対象となっている宅地建物についての規制を調査し、取引関係者にこれを説明して不測の損害の発生を未然に防止することを業務の一環としていることから、同条項所定の『法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項』だけでなく『その他一定の重要事項』についても説明義務を負う場合があると解するのが相当である」と述べられています(大阪高裁平成7年11月21日判決)。

宅建業法も、35条とは別に、47条において、宅建業者に対して、「宅地もしくは建物の所在、規模、形質、現在もしくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額もしくは支払方法その他の取引条件または当該宅地建物取引業者もしくは取引の関係者の資力もしくは信用に関する

事項であって、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」について、「故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為」を禁止しており(47条1号二)、35条事項以外に説明すべき事項があることを、当然の前提としているものと考えられます。

35条事項以外の事項で、買主にとって重要な意味をもつものとしては、たとえば、周辺環境があります。千葉地裁平成14年1月10日判決は、小児喘息の子供をもつ買主Xが、仲介業者Zに環境の良い物件を買いたいという希望を伝えて仲介を依頼し、Zの仲介により土地建物を購入したけれども、購入直後、隣接地に区画整理事業によって公園ができ、約4メートルしか離れていない位置に、高さ5メートルの鉄筋コンクリート製の擁壁が建設されてしまったことから、仲介業者の責任が肯定されました。また、閑静な住宅地に存在する中古住宅を購入したけれども、隣人が著しい迷惑行為を行う人物であったという大阪高裁平成16年12月2日判決でも、宅建業者の責任が認められています。

売買対象について、自殺や殺人など社会通念上、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景があることが、心理的欠陥といわれています。心理的欠陥も、説明事項となる場合があり、東京地裁平成20年4月28日判決および東京地裁平成18年7月27日判決では自殺があった事実、東京地裁平成21年11月26日判決では殺人事件、東京地裁平成22年3月8日判決では土地上の建物での売買において約4年前に人が焼死する火災事件があったことについて、それぞれ宅建業者の説明義務が肯定されています<注5>。

なお、宅建業者が契約締結後に事実を知った場合にも、説明義務が肯定されるケースもあります。東京地裁平成25年1月31日判決では、土地付きの一戸建て中古住宅の売買に関し、境界ブロック塀の越境があった事案において、たとえ宅建業者がこれを知ったのが契約締結後であっても、買主に越境の事実を説明しなければならないと判断されました。

<注5>自殺や殺人など不動産取引の観点からは心理的欠陥とされる情報も、関係者にとっては知られたくない内容を含む情報である。宅建業者はその取扱いには、十分に注意を払わなければならない。

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

不動産キャリアパーソン

受講者1万名突破!

取引実務の基礎知識向上に
不動産キャリアパーソンを
ご利用ください

不動産キャリアパーソンは、一般消費者も含め不動産取引に関わるすべての者の資質向上を目的とした資格講座です。昨年5月の開講以来、全国の多くの方に受講いただいています。さらに今年度に入り、宅地建物取引士への名称変更に伴う宅建業法改正において掲げられた宅建業者に対する従業者教育義務規定の設置等、業界全体で従業者の資質向上の気運が高まるなか、不動産キャリアパーソンを従業者教育として活用、入社予定の内定者全員に受講させる等の事例が



全国であり、その重要性はますます高まりつつあります。

全宅連は、不動産キャリアパーソン資格登録者を、消費者への適切な情報提供に資する能力を有する信頼の証しとして位置付けています。この資格登録者が全国に広がることで、全国の消費者への安心安全な取引の提供と、より一層の消費者保護を目指しています。

そこで全宅連はこのほど、消費者への信頼の証しである不動産キャリアパーソン資格登録者のより一層の周知を目的としたステッカーを作成しました。このステッカーは11月頃から資格登録者へ順次発送

の予定です。今後、このステッカーが消費者にとっての信頼の目印として全国に広がっていくことになります。



「不動産キャリアパーソン有資格者在籍店」のステッカー

受講申込等、詳しくは
全宅連ホームページへ

不動産キャリアパーソン

で 検索

受講者の声

複雑な案件で学習効果を実感



中四国セキスイハイム不動産(株)
土路生宏さん(広島県)

20年間の住宅営業、その後10年間の不動産営業および趣味のギターを通し、何事も“地道な基本”の修得が大事なことは肌身で感じている時、『不動産キャリアパーソン』を知り、早々に受講しました。16時間の動画視聴と480ページのテキスト読破は少し苦しみましたが、未だかつてない充実したテキストの内容には驚かされ、重説の添付資料としても業務に活用しています。また先般、複雑な売却物件の相談をいただきましたが、売主としてすべき境界明示、物件状況告知等をテキストを活用して説明し、すっきりと納得いただき、改めて基本の大切さを実感しました。今は社内の営業マンに受講を推奨しながら、第2段階の受講を心待ちにしています。

利用者の声

内定者80名全員へ受講を徹底



(株)MDI人事部 永田潤さん、
赤野貴子さん(東京都)

利用のきっかけと決め手：新入社員は全く知識を持っていない状態で現場に出されるので、その不安感を少しでも払拭できればと考えていました。

宅建試験より敷居が低く、入社後のモチベーションにつながる実務に則した研修を探していたところ、社内の者から自分も受講している資格として紹介されました。テキストを見たところ、決してレベルは低くなく実務に直結するしっかりした内容でしたので、内定者80名の研修として利用しました。

効果と今後の展開：資格を取得した社員には不動産キャリアパーソンを学習した・持っているんだという自信が芽生えています。お客様からの質問にも適切に答えられており、利用した効果は大きいと感じました。今後の入社予定者にも「不動産業界に入るにはこれくらいは受かってもらわないといけない」、「これを受からないと実務が覚えられない」など、強く受講を勧めています。

■受講者の声 随時募集中!

不動産キャリアパーソンを受講し修了された方の感想を募集しています。下記のいずれかの方法で、「受講のきっかけや感想、受講による効果等」を全宅連へお寄せください。お送りいただいた中から毎月本誌にて紹介しています。

【投稿にあたって】住所、氏名、会社名、電話番号、メールアドレスを明記のうえ、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】①eメール event@zentaku.or.jp

②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)全宅連 広報研修部 宛