

RealPartner



全宅連
全宅保証

地域の活力、日本の活力—地場産業—
第②回 宮城県・山形県



日本有数の漁港である石巻漁港は震災で大打撃を受けたが、ふるさとの海を愛する人々や全国からの支援で、平成25年の水揚げ高は、震災前(平成22年)と比較して数量で67%、金額で78%まで回復した。



全国屈指のブランド牛として評価されている米沢牛。米沢市を中心とする三市五町で飼育、認定されている。その味わいは、自然豊かな環境と生産者のたゆまない努力の結晶。



山形県のさくらんぼ収穫量は全国の75%を占めている(平成25年・農林水産統計)。人気ナンバーワンの品種は「佐藤錦」。写真は、寒河江市のミスさくらんぼ2014(提供:寒河江市さくらんぼ観光課)



宮城米といえば「ひとめぼれ」「ササニシキ」「まなむすめ」など。どれも宮城県で開発され、おいしいお米として高く評価されている。写真は、2014みやぎライシーレディー(提供:宮城米マーケティング推進機構)

Miyagi

Yamagata



東北地方の最大都市である仙台市は第3次産業の中心地で、就業者数の割合は81%(平成22年国勢調査)。七夕祭りで有名な一番町は、同市を代表する商業地の1つ。



天童市は全国の将棋駒の大半を生産し、「将棋駒のふる里」といわれている。その歴史は江戸時代末期にさかのぼり、天童藩財政が窮乏し、家臣の救済策として奨励したのが始まり。



November
2014
リアルパートナー 11月号

26年度 消費者セミナー開催 全宅連 presents 理想の住まいの見つめかた

インタビュー 俳優 辰巳 琢郎 さん

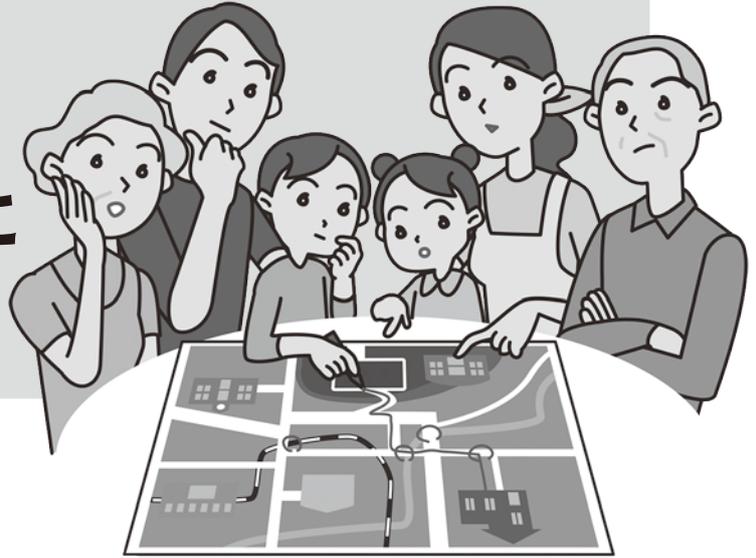
- トレンド・ウォッチ 災害への備え
- 紙上研修 不動産取引における情報の提供に関する基礎知識(下)

26年度 不動産実務セミナーを開催します

不動産キャリアパーソン で [検索](#)

災害への備え 顧客の安全、 自らの安全を守るために

内閣府防災担当 長沼 裕史



わが国は災害が多く、これまでも東日本大震災などの大規模地震災害が発生し、今後も首都直下地震、南海トラフ地震等の大規模広域災害が予想されています。また、地震災害だけでなく、台風、大雨、大雪、火山などの災害も発生することから、それらへも備えが必要です。日頃からどのようなことについて準備が必要か簡単に紹介します。

居住・勤務する地域で、どのような災害が想定されているか知ること

まず、災害に備える上で必要なのは、居住・勤務する地域で、どのような災害が予想されているかを知ることです。地方自治体によっては防災マップ(ハザードマップ)を作成し、ホームページや冊子などで周知しています。防災マップ(ハザードマップ)では、大地震、津波、洪水などの自然災害が発生した場合の被害の様子や、避難場所・救援活動等必要な情報が掲載されています。

また、日頃から地域を歩いた際にどのような危険があるか(津波や洪水のおそれのある地域は、それらの警戒標識などを設置しているケースがある)を知ること重要です。



災害に向けて

2 どのような備えが必要なのか

(1) 自らの安全を守るための備え

災害は、いつどこにやってくるかわかりません。大地震や豪雨などの自然災害は、人間の力で食い止めることはできませんが、災害による被害は、私たちの日頃の努力によって減らすことが可能です。例えば、地震における被害を小さくするために、事務室・自宅内での家具の固定などの取組みや、食料品や水などの備蓄を自ら行うことを奨めています。

◆参考:内閣府ホームページ「減災の手引き」

URL <http://www.bousai.go.jp/kyoiku/keigen/gensai/tebiki.html>

(2) 顧客の安全を守るための備え

不動産業においては、賃貸物件の借主等の安全を守ることでも重要な役目です。このため、次のような取組みなどを行っていくことが必要です。

○賃貸物件の借主向けに、防災に係る情報の提供 [地域のハザードマップ情報や避難場所の情報、減災の手引きなどの災害への備えに関する情報(例えば家具固定などの安全対策の周知)] や想定される災害に備えた火災・地震保険の活用などを紹介する取組みなど。

○賃貸物件等の耐震性の確認や耐震化。

○賃貸物件における防災訓練や食料・水などの備蓄確保など。

また、内閣府では地域や事業者による優良な取組みについて「平成26年版防災白書」で紹介しており、不動産業については以下の事例が上げられています。

◆事例:森ビル株式会社

(六本木ヒルズ)「平成26年版防災白書」33ページ

URL <http://www.bousai.go.jp/kaigirep/hakusho/h26/>

3 地域における防災の取組みへの重要性

災害対策においては、国や地方公共団体における公助の取組みとともに、住民自身による自助や、地域コミュニティ等における共助による災害対策が重要な役割を果たすようになってきています。東日本大震災では、行政自体が被災し、行政機能がマヒするなどの事例がありました。

このため、マンションなどの地域住民自らが地域の自主防災組織などにおいて、災害への備えを進める取組みがあります。集合住宅などで防災への取組みが進むことにより災害時の減災などに資すると考えていますので、地域経済の担い手の一つである不動産業の方々にも積極的に取組んでいただきたいと考えています。

◆「平成26年版防災白書」22ページ

「第4章 地域コミュニティにおける先進的な取組の事例」

URL <http://www.bousai.go.jp/kaigirep/hakusho/h26/>



●7つの備え



※「内閣府HP・減災の手引き」から

Contents November 2014

- 02 トレンド・ウォッチ
災害への備え 顧客の安全、自らの安全を守るために
- 04 連載 vol.16 不動産トラブル事例とその法的論点
- 05 連載 vol.68 知っていれば役立つ税務相談119番
- 06 Information
愛知県の児童養護施設で一人暮らしに関する解説授業を実施
／提携大学企業推薦制度のご案内／個人情報保護法等遵守
の周知徹底を!／不動産キャリアパーソン受講のご案内
- 08 連載 vol.17 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.46 不動産の経済学
- 10 26年度 消費者セミナー開催 理想の住まいの見つけかた
- 11 インタビュー 俳優 辰巳 琢郎 さん
- 12 連載 vol.38 基本を確実に! 宅地建物取引講座

- 13 連載 vol.7 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 14 連載 vol.7 what's 地盤?
- 15 連載 vol.39 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(下)
- 20 26年度 不動産実務セミナーを開催します

Realpartner 11月号

2014年11月10日発行 通巻第441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。



多数の違反行為で宅建業者のみならず 取引主任者も処分された事例

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

期日までに引渡しを行わなかった、さらに宅建業法に定める制限を超える手付金を受領した等として、売主業者が免許取消処分とされた。

◆ 法的視点からの分析



i 明らかに「不当な履行遅延」行為に該当

宅建業法では、宅建業者が、その業務に関してなすべき宅地・建物の登記、引渡しや対価の支払を不当に遅延する行為を禁止しています(宅建業法44条)。これは、宅建業者が当事者となる場合に適用され、売主のとき(登記・引渡しの遅延)のみならず、買主のとき(対価の支払の遅延)にも適用されます。

ここでいう「不当な履行遅延」行為に当たるか否かは、個々の具体的な取引ごとに社会通念によって判断されます。本件では、一人の買主に対し、当初定めた期日になっても引渡しが行われず、かつ、業者側の要請により引渡し日を3ヵ月後に変更したにもかかわらず、変更後の期日になっても履行はされなかったことであり、さらに別な買主に対しても期日までの履行がなかったことをあわせ考えれば、宅建業者として禁止される「不当な履行遅延」行為に該当するものであったといえましょう。

そして本件では、ほかにも、重要事項説明や違約金、手付金の取扱い等につき宅建業法に違反する行為が多数あったことから、免許取消処分にまで至ったところ です。

ii 取引士の名にふさわしい職務遂行を

本件は、宅建業者のみならず、宅地建物取引主任者も、重要事項説明において取引対象の土地に登記された抵当権の内容を故意に説明しなかったことなどから、登録の消除処分がなされている点にも注目すべきでしょう。宅建業法では、取引主任者として行う事務に関し不正または著しく不当な行為をし、情状が特に重いときは、都道府県知事は当該取引主任者の登録を消除しなければならないと規定しています(宅建業法68条の2第1項第4号前段)。

取引主任者は来年度、「宅地建物取引士」と名称変更がなされますが、その職務内容や責務、監督処分等に係る取扱いは、取引主任者のときと変更はありません(新たに規定された責務等も、これまでの実務上の取扱いを明文化したものと考えられます)。しかし実際には、関係者からは、「士」として、今まで以上にコンプライアンスや高度な職業倫理等に基づいた対応が期待されることも想定されます。本件のような「不正または著しく不当な行為」がないよう、改めて法令に規定されている職責等を確認し、取引士の名にふさわしい職務遂行を心がけることが大切でしょう。

(1) 事実関係

X1は、売主業者Yとマンションの売買契約を代金2,165万円で結び、手付金1,500万円を支払った。その後、中間金として600万円を支払ったが、期日になっても引渡しが行われず、引渡し日を3ヵ月後に変更したにもかかわらず、変更後の期日になっても履行はされなかった。X2は、Yとマンションの売買契約を代金1,750万円で結び、手付金1,000万円を支払ったが、やはり期日までに引渡しはされなかった。

X1およびX2は、上記のほか、Yはマンションの売買契約の締結に当たり、重要事項説明書に、取引対象の土地に登記された抵当権の内容を記載せず、取引主任者yをしてその説明をさせなかったとして、行政庁に相談するとともに、代理人弁護士による被害届を行政庁に提出した。

(2) 事情聴取

行政庁でYに確認したところ、上記事実のほか、Yは、X1およびX2との間で締結した売買契約において、売買代金の10分の2を超え、それぞれ1,500万円および1,000万円となる手付金相当額の違約金の定めを行ったこと、売買代金の10分の1を超える手付金を受領する前に必要な保全措置を講じていないことが判明した。

(3) 処分

行政庁は、Yは、①期日までに引渡しを行わなかった、②重要事項の説明において誤った説明を行った、③制限を超える違約金の定めを行った、④制限を超える手付金を受領した、⑤保全すべき額の手付金を受領するに当たり、行うべき保全措置を講じなかった等として、Yを免許取消処分とした。また、取引主任者であるyに対しては、重要事項の説明において取引対象の土地に登記された抵当権の内容を故意に説明せず、その情状が特に重いとして、登録を消除した。

時価よりも著しく低い金額の譲渡にご注意を!

Q 土地を譲渡する際に、時価よりも著しく低い金額で譲渡した場合、税務上どのように課税されることになりますか?

取引金額が時価よりも著しく低い金額(税務上では「著しく低い額の対価」という)となるか否かは、その財産の種類、数量の多寡、時価(通常取引価格)と対価との差額の代償、その他諸般の事情を総合的に考慮して、時価と比較して社会通念上著しく低い額であるか否かにより判断します。時価(通常取引価格)とは、第三者間で取引した場合に通常成立するであろう価額をさし、路線価や固定資産税評価額は適用できないこととなっています。不動産鑑定評価額や公示地価を参考とする場合もあります。

当事者双方に想定外の税金が発生する

時価から著しく低い金額での取引は、当事者双方に対して、譲渡所得税や受贈益等の税金が発生するおそれがあります。譲渡のパターンを4つに分けて説明します。

●パターン1:(売主)親族A→(買主)親族B

(売主)親族A:当事者間で合意した売却金額で譲渡所得税を計算します。取得金額よりも高い金額で売却した場合には、もうけ部分について譲渡所得税が発生します。他方、取得金額よりも低い金額で売却した場合には、もうけは出ないため、譲渡所得税は発生しません。また、売却金額が時価の2分の1未満の場合には、譲渡損はなかったものとみなされます。

(買主)親族B:時価よりも著しく低い価額で購入した場合には、時価と購入金額の差額部分について、経済的利益が発生していることとなるため、その部分に対して贈与税が発生することとなります。

●パターン2:(売主)同族会社関係者(役員・株主・従業員など) →(買主)同族会社*

(売主)同族会社関係者(役員・株主・従業員など):売却金額が時価の2分の1未満のときに限り、時価で譲渡したものとみなして課税を行います(「みなし譲渡課税」という)。したがって、譲渡所得税を計算する際の売却金額は、当事者間で合意した金額ではなく、時価を用います。また、売却金額が時価の2分の1以上である場合でも、「同族会社の行為又は計算の否認

規定」に該当した場合は、合意した金額ではなく、時価で譲渡したものと課税されることがあります。「同族会社の行為又は計算の否認規定」とは、同族会社において株主と役員が同一人物であり、個人と会社間で税負担を不当に減少させる取引が行われやすい環境があり、そのような租税回避行為を防止するために定められた規定です。

(買主)同族会社:実際の取引価額と時価との差額を受贈益として収益計上します。法人税法では、法人は原則として経済合理性がある行動をとると考え、資産を取得した場合、時価で計上することが原則となっているためです。

*同族会社とは、株主ならびにこれらと特殊の関係にある個人(その者の配偶者、六親等内の親族、三親等内の姻族など)および法人が有する株式の総数が、その会社の発行済み株式総数の50%以上に相当する会社のことです。

●パターン3:(売主)同族会社C→(買主)同族会社D

(売主)同族会社C:当事者間で合意した金額ではなく時価で譲渡したものと計算します。合意した金額と時価との差額は、譲渡益として計上する一方、同額を寄付金として計上します。法人税の計算上、寄付金は一定の制限があり費用計上できない一方、譲渡益部分についても税金がかかるため税負担は重くなります。

(買主)同族会社D:当事者間で合意した金額と時価との差額を受贈益として収益計上します(パターン2と同様の考え方)。

●パターン4:(売主)同族会社

→(買主)同族会社関係者(役員・株主・従業員など)

(売主)同族会社:当事者間で合意した金額ではなく時価で譲渡したものと計算します。合意した金額と時価との差額は、譲渡益として計上する一方、同額を寄付金として計上します。法人税の計算上、寄付金は一定の制限があり、費用計上できない一方、譲渡益部分についても税金がかかるため税負担は重くなります(パターン3と同様の考え方)。また、その個人が法人の役員である場合、寄付金ではなく役員賞与となり費用計上に制限を受ける場合があります。従業員である場合、従業員賞与となります。

(買主)同族会社関係者(役員・株主・従業員など):当事者間で合意した金額と時価との差額が所得(一時所得)として所得税が課税されます。また、その個人が法人の役員や従業員である場合には、給与所得として課税されます。



1 愛知県の児童養護施設で一人暮らしに関する解説授業を実施

全宅連・全宅保証は、若年層を対象にした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や地方自治体等に寄贈するとともに、同ガイドブックの内容をもとにした解説授業も実施しています。

今回は10月5日に愛知県犬山市の児童養護施設・溢愛館で、地元愛知県宅建協会の協力のもとで行われました。同協会の副会長で全宅連・全宅保証の深谷政次理事が講師を務め、進学・就職を今後迎える学生を対象に、ガイドブックに記載されている賃貸借契約の基礎知識、部屋探し、金銭管理、生活マナー等についての講義、解説が行われました。講義後、学生からの質問もあり、補足の説明が行われました。



解説授業の様子

講師の深谷理事

はじめての一人暮らしガイドブック

溢愛館のみなさんからのお礼のお便り

3 個人情報保護法等遵守の周知徹底を!

個人情報、個人の人格尊重の理念のもとに慎重に取扱われるべきものであり、個人情報保護法に基づき、個人情報を取扱うすべての事業者にとっての極めて重要な義務として、その適正な取扱いが求められてきました。宅建業者も国民の信頼を得て事業を行うためにも、個人情報保護法を遵守し、万

◆(※1)国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン

URL <http://www.mlit.go.jp/common/000207542.pdf>

◆(※2)不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方

URL <http://www.mlit.go.jp/common/000215849.pdf>

2 提携大学企業推薦制度のご案内

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。

明海大学不動産学部
<http://www.meikai.ac.jp/>

- 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)

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

●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

全な対応を取る責任を有していることは言うまでもありません。

つきましては、「国土交通省所管分野における個人情報保護に関するガイドライン」(※1)および「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」(※2)による個人情報の適切な取扱いについて、改めて周知徹底するとともに、組織内の安全管理措置、委託先およびその先に関する事業者の監督、外部からの適正な個人情報の取得を含めた個人情報保護法等の遵守に関し、万全を期するようお願いいたします。

4 不動産キャリアパーソン受講者1万名突破！ 仕事の入門、再点検、飛躍で活用できます

不動産キャリアパーソンの学習内容について数多くお問合せがあるため、今号からテキスト各編についてご紹介します。

不動産キャリアパーソン講座テキスト 【第1編：従業者としての大切な心構え】の内容

衣・食・住、これらは人間が生活していく中で欠かすことのできないものです。その中の「住」である宅地や建物、たとえば住宅であれば生活拠点となり、事務所や店舗であれば経済活動の拠点となります。これらを提供する上でなくてはならない存在が宅地建物取引業者です。

第1編では、「住」を扱う者(従業者)のみならず、一般消費者のみならずにもためになる基礎的内容をまとめています。すでに宅建業に従事している方にとっては自分自身の仕事を振り返って点検でき、これから社会に出る方には、社会人としての入門編的内容になっています。

具体的には、第1編は4つの章から構成されています。

まず、第1章では社会的使命と役割として、宅地建物取引業者の社会における使命・役割・倫理、宅建業におけるコンプライアンス、宅地建物取引業者およびその使用人である宅地建物取引主任者や従業者の守秘義務の遵守・基本的人権の尊重、不動産業における顧客サービスの重要性等について記しています。

続く第2章では、顧客対応の基本として、相手に好印象を与える身だしなみから表情や態度、言葉づかい、電話での対応やビジネスメールの正しい使い方等、一社会人としてのビジネスマナーの基本についてアドバイスやQ&Aを交えて学習できる内容となっています。

不動産キャリアパーソン 講座テキスト

- 1 従業者としての大切な心構え
(社会的使命と役割、トラブル事例、宅建業法)
- 2 物件調査・価格査定
- 3 不動産広告
- 4 資金計画
(資金計画、住宅ローン)
- 5 契約の基本
(売買契約、賃貸借契約)
- 6 その他知識
(賃貸管理、建築、リフォーム、関係法令)

第3章は、クレーム・トラブルへの対応がテーマで、クレームやトラブルの原因やその対処法、不動産売買や賃貸借に関するさまざまなトラブル事例を紹介し、クレームをトラブルにしないための適切な対応、そのための考え方や対応についても解説しています。

最後の第4章では宅地建物取引業法の基本知識として、宅建業法の目的、同法の構成と枠組み、関連する法令等の紹介、宅建業者になるための要件や業務上の規則、また不動産の売買や交換、賃借の相談を受けた場合の成約に向けた取り組み方や実際の契約の流れ、契約に先立つ重要事項説明については説明の相手方別の解説、義務付けられている契約内容記載書面の交付等について解説しています。

受講者の声



不動産業界の 知識不足解消に

いい家が見つかる不動産屋さん合同会社
角田 稔康さん(千葉県)

- ◆受講のきっかけ 千葉県宅建協会に加入し不動産業を始めるにあたり、受講を勧められました。
- ◆受講した感想 現場でも使いそうな実践的な出題が中心で、新人営業マンなどにぜひ受講させるべき資格だと感じました。取引主任者を取っている方でも再度、実践での法律の再認識などにも役立つ資格と言えますね。不動産業界の知識不足の解消にも役立ついい資格です。

◆一般消費者の方も 全国で受講

- ◆宅建業には就いていないが、消費者として参考(勉強)になった。(54歳女性)
- ◆宅建で細かい部分までは理解していなかったなので、素人の私は勉強になりました。(42歳女性)

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号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

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](#)

注意すべき登記 ④ 仮差押の登記

これまで注意すべき登記として、「差押の登記」を3種類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)取り上げました。今回は、「仮差押の登記」についてお話いたします。

事案

土地の購入を検討している人が、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、どのような点に注意すればよいでしょうか。

債務者の財産処分を防ぐための登記

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「仮差押の登記」がされていることが分かります。

前回までの「差押」と今回の「仮差押」とでは、どういった点が異なるのでしょうか。読んで字のごとく、「仮の差押」というわけですが、仮差押は、ある権利関係が係争中、たとえば、「貸金債権の有無」について争いがある、当該権利の有無が確定していないことを示しています。とはいえ、仮差押は、差押の前段階といえるもので、いずれ本差押に移行し競売にかけられる可能性があります。

前回お話しましたが、担保を有していない一般債権者が強制執行をするには、勝訴判決を得る等して債権の存在を公的に証明する必要があります。しかし、一般的に裁判には長い期間がかかるため、判決が出るまで

の間に債務者が第三者に自己の財産を売却するなどして処分してしまうと、せっかく勝訴しても無駄になってしまいます。裁判に勝って強制執行することができるのは、裁判で被告となった債務者の有する財産に対してだけだからです。

そこで、債務者が強制執行を妨害しようとして財産を処分することを防ぐため、判決が出るまでの間、債務者の財産をとりあえず仮に差し押さえておく「仮差押」という制度が設けられています。あらかじめ仮差押をしておくことによって、勝訴したときの債権回収を確実なものにすることができます。

以上のことから、甲野春子は株式会社U金融に対して債務を負っていて、株式会社U金融が債権回収の保全として仮差押をしたと考えられます。仮差押をした場合、債権者は債務者に対して裁判を起し、勝訴判決が出たときに仮差押を差押に改めるのが通常ですので、本件不動産もいずれ競売にかけられる可能性が高いといえます。

したがって、仮差押の登記がされている不動産を購入したいのであれば、仮差押債権者(株式会社U金融)が敗訴して仮差押の登記が抹消されるのを待つか、仮差押債権者(株式会社U金融)が売却代金から返済を受け、仮差押を取り下げてもらえるよう、事前に調整しておく必要があります。

●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	仮差押	平成26年10月3日 第22222号	原因 平成26年10月1日東京地方裁判所仮 差押命令 債権者 △△区D町八丁目8番8号 株式会社U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) ②4…「適正な価格」とはそもそも何?

先ごろ発表された2014年の基準地価で、都市部における不動産価格の上昇や一部地方都市における価格回復のトレンドが明らかになりました。一方で、不動産価格の上昇が行き過ぎると、バブルを生み出す懸念も生じます。

ですが、そもそもバブルとは何なのでしょう。「適正な価格から大きく乖離して不動産や株式などの資産価格が上昇すること」だとよく言われます。これを聞くと、もっともな説明のように感じます。でも、「適正な価格」とはそもそも何なのでしょう。いったい誰が「適正な価格」がわかるのでしょうか。もちろん、不動産でも株式でも、理論的な価格を算出する公式や何らかの基準があり、中長期的には妥当性の高い考え方はあるかもしれませんが、とはいえ、それらに従って算出した価格が、その時々を経済環境や市場動向を反映した「適正な価格」であるとは限らない場合も多いように思います。

そう考えると、「適正な価格」が何であるかは、なかなかわからないというのが実態に近いところでしょう。それなのに、なぜ「今はバブルだ」とか、「いやそうではない」と言うことができるのでしょうか。それは、そうした意見の主張者が考える「適正な価格」が、その人にとってのアンカー（起算点）になっているからです。その人にとっては、自らが考える「適正な価格」がバブルかどうかを判断するためのアンカーになっているということです。

アンカリング効果と対処方法

だからこそ、実際にバブルになっても、アンカーが上昇することによって、多くの人は「もっと不動産価格が上がってもおかしくない」と考えて投資をしてしまうのです。今や懐かしい話になりましたが、1990年前後のバブル期には、日本の地価高騰がいかに妥当であるかということを説明するために、「東京の国際都市化が進み土地の買い手がますます増える」からであるからとか、「日本は平野が狭い」からであるからとか、さらには「日本人は農耕民族なので土地への執着心が強い」ためであるとか、さまざまな理論が生み出されました。いずれも、多くの人々のアンカーを高める効果を持つものでした。バブル崩壊後も、多くの企業が「もう少し待てば、元の価格に近いところまで戻るはずだ」と考えて、不動産や株式を持ち続けて損失を膨らませましたが、これにはアンカリング効果も作用し

ていたと考えられます。

では、私達は不動産や株式に投資する場合、こうしたアンカリング効果にどのように対処していけばよいのでしょうか。一つの方法は、冷静なときに、自分なりの適正水準を決めておき、経済環境の変化にかかわらず、それを守ることです。そこで考える「適正な価格」が本当に妥当なものであるかは誰にもわかりませんが、少なくとも大きな怪我をすることは回避できるでしょう。もう一つの方法は、多くの機関投資家が用いている「損切りルール」の採用です。これは株価などが取得価格より15%とか、20%以上下落したら売却してしまうというルールをあらかじめ定めておくものです。

そうはいつても、人間はそう簡単にはいかないものようです。カリフォルニア工科大学のコリン・キャメラ教授が株式投資で行った実験によれば、多くの人は株価の上昇局面で投資し、「株価が急落する前に手を引けば、爆弾の入った靴を持たされたまま取り残されたかわいそうな人たちを犠牲にして、大金をもうけることができる」と考える傾向があります。これは「もっと馬鹿がいる」理論と呼ばれているそうです*。

*ウィリアム・パウンドストーン著、松浦俊輔訳『プライスレス 必ず得する行動経済学の法則』より引用

●バブル期にアンカーが上昇した構造



26年度 消費者セミナー開催 全宅連 presents クロス住宅セミナーvol.3

理想の住まいのを見つけかた

全 宅連・全宅保証は、一般消費者の方々にも不動産の取引等に関する理解を深めていただくことを目的として、9月21日に東京・木材会館、9月23日(不動産の日)に福岡・レソラNTT夢天神ホールで消費者セミナーを開催しました。

今年で3回目となる本セミナーの司会は、スポーツジャーナリストの中西哲生さんとフリーアナウンサーの高橋万里恵さん。ゲストに俳優の辰巳琢郎さん、作家の井形慶子さんをお迎えして、2部構成で行われました。

第1部は、井形慶子さんの体験をもとに、中古住宅のリフォームについてトークを展開。井形さんはイギリスに100回以上行かれており、イギリスに自宅も所有されています。イギリスで築100年以上の住宅をリフォームした事例や、吉祥寺で社宅用に中古マンションを購入し、自らリフォームを行った事例などを写真を交えて紹介され、理想の住まいをリフォームを通じて手に入れる魅力等をお話していただきました。

第2部では、辰巳琢郎さん、井形慶子さん、全宅連の阪井一仁常務理事によるパネルディスカッションが行われました。辰巳さんは10年以上リフォームに関する番組を担当されており、これまでの経験をふまえ、リフォームに適した住宅の構造や、中古住宅の選び方などの、理想の住まいを手に入れるためのアドバイス等をお話していただきました。

阪井常務理事は、現在の住宅事情、中古物件を購入する際のアドバイス等、専門家としての意見を述べるとともに、昨年度から全宅連が実施している『不動産キャリアパーソン』は「消費者のみなさまにも、ぜひ受講していただきたい」とPRしました。

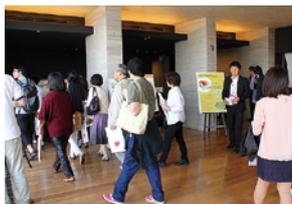
セミナー当日は両会場ともに定員を上回る多くの消費者の方にご来場いただき、急遽、座席を追加するなど、昨年、一昨年に引き続き大きな盛り上がりを見せました。



会場入口に並べられたハトマークグループビジョンと全宅連の事業を紹介するパネル



会場の様子



入場者の列。急遽、座席を追加

今年も中西さんと高橋さんの司会で進行しました



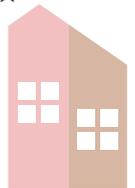
阪井一仁常務理事が主催者挨拶(東京会場)



北里厚副会長が主催者挨拶(福岡会場)



第1部 井形さんの講演



パネルディスカッション。左から、高橋さん、中西さん、辰巳さん、井形さん、阪井常務理事

パネラーの辰巳さん。長年の経験を踏まえたアドバイスをしていただきました



最後にジャンケン大会が行われ、ジャンケン勝利者に司会者・ゲストからプレゼントが贈られました

◆ 詳細は全宅連HP [URL http://www.zentaku.or.jp](http://www.zentaku.or.jp)

俳優

辰巳 琢郎 さん

1958年生まれ、大阪市出身、京都大学文学部卒業と同時にNHK朝の連続テレビ小説『ロマンス』で全国区デビュー。その後、テレビはもちろん、映画、舞台等、数多くに出演、知性・品格・遊び心と三拍子揃った俳優として活躍している。住まい関連にも造詣が深く、2008年から自ら企画した『辰巳琢郎の家物語〜リモデル☆きらり』(BS朝日)で、リフォームより一歩進んだリモデルを紹介している。

建物単体だけでなく 街並みも考えるリモデルを

9月に開催された全宅連・全宅保証の消費者セミナーで、パネルディスカッションにパネラーとして参加していただいた辰巳琢郎さんに、住まいのことや街のことなどについてお聞きしました。

—長年、リフォーム・リモデル関連のテレビ番組に出演され、さまざまな家を見られていると思いますが、特に印象に残っている家は？

たくさんあり過ぎて選ぶのが難しいのですが、敢えて1つだけあげるとすれば、東京・本郷にあったポロポロの三軒長屋のリモデルです。昔、樋口一葉が住んでいた場所の近くです。間口1間半、奥行き5間半*ぐらいの2階建ての狭い家がリモデルされました。その家の前を通るだけで、佇まいに魅かれました。玄関に格子があって、夜になると灯りがついて廊下伝いに奥が見えます。本当に狭い家なのですが、空間を上手に使い、質感が感じられる建物に変身しました。さらに、家を大事にするだけでなく、街並みも大事にしたいという設計コンセプトが感じられ、周辺と見事に調和していました。

先日、仕事で旧ユーゴスラビアに行きました。そのときに、昔、ベネチアの植民地だった街を訪れたのですが、洗練された各々の建物の屋根が赤に統一され、街の景観というものをあらためて認識しました。ヨーロッパには、そういう街並みがいくつもあります。日本だと私も住んでいたことがある京都がそうですが、現在の京都は、昔を取り戻そうという動きと味気ない建物がせめぎ合っているという感じですね。観光立国・日本を目指すためには、これからは建物単体だけでなく、街並み全体を考える必要があると思います。

—もし、これから住み替えをするなら、どんな場所で、どんな家に住みたいですか？

場所については、現実には仕事があって東京を離れることはできないのですが、瀬戸内の海岸べりに住みたいですね。海が見えて、いろいろなものがあって、食べ物もおいしい。海外は地中海などいろいろなところを回ったことがあるのですが、瀬戸内はそれよりもいいですね。家についてはそれほど具体的なイメージはありませんが、荷物がどんどん増えてきているのに忙しくて整理する時間がなかなかつくれなないので、荷物を全部放り込める部屋がほしいですね(笑)。

—心に残っている不動産店はありますか？ また不動産業界に期待することは？

ある不動産店で、契約したかった物件に先客があって契約できなかったことがありました。ところが、その方のローンが成約せず、あらためてご連絡をいただき、その後、いろいろとお世話になったことがあります。

今回のセミナーで、約7戸に1戸が空き家になっていることを知りました。不動産業者の方々は、住まいの“かかりつけ医”“総合診療医”のような存在として今後、対応していただきたいと思います。さらに観光立国・日本のためにも、住まいの“かかりつけ医”だけでなく、街づくりの“かかりつけ医”として力を発揮してくださることを期待します。

*1間は6尺、約1.82m



「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

「地域地区制度」「地区計画制度」のポイントと留意点(その1)

千葉 喬



用途地域等の「地域地区制度」および「地区計画制度」は、法令上の制限調査で基本的で重要な調査と考えていますので、これらの制度について教えてください。



1. 地域地区制度とは

都市計画区域では、都市計画として地域・地区または街区などの地域地区が定められています。もっとも重要である12種類の用途地域をはじめ、特別用途地区、特定街区、高度地区、防火・準防火地区、景観地区および都市再生特別地区等多くの種類(12種類の用途地域を含めると約40種類)があります。地域地区制度は都市計画上、もっとも根幹的で歴史のある制度として、大正8年に住居、商業、工業の3地域が指定され、現在まで、その時代の状況や変化に応じて制度改正等が行われています。

用途地域をはじめ地域地区は、建築物の用途や容積・構造等の形態に一定の規制を加えることにより、土地利用面で都市の適正かつ合理的な実現を目指すものです。すなわち、土地利用計画に基づいて土地を地域地区に指定し、どのような用途に、どの程度の規模の建築物敷地にするか等を都市計画として定め、建築基準法等による個別法とリンクして、具体的に規制を行うものです。

これらの地域地区は都市計画図等で調査し、関係する建築基準法、特に都市計画区域内の制限規定は同法第三章(集団規定)と深いつながりがありますので、関係機関の所轄で確認することが重要です。

2. 地区計画制度とは

地区計画制度は上記の地域地区制度に比べ、昭和55年の都市計画法および建築基準法の一部改正によって創設され



た比較的新しい地区レベルの街づくりに関する制度で、当時の西ドイツの開発手法のBプランを参考にしたものとされています。その目的は、良好な街づくりを計画的に進めるため既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりをもった地区を対象に、その地区の特性にふさわしい、その地区の実情にあった、よりきめ細かな街づくり(「地区詳細計画」の街づくり)のため、建築物の形態規制(容積率、建ぺい率、高さおよび壁面の位置等)、用途の規制および

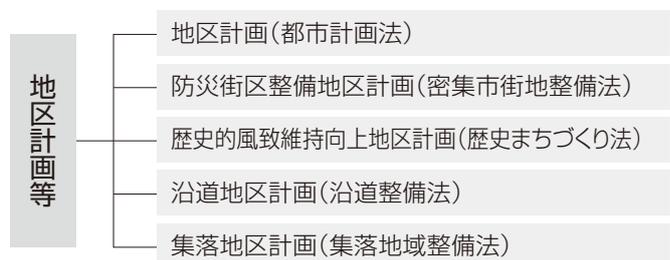
地区施設(街区内の居住者等に利用される道路、公園、緑地、広場等の公共空地)の効果的な配置などを総合的に計画することにより、地区内の建築や開発行為を規制し、誘導する都市計画です。

地区計画は、全体的な都市計画の規制と個々の建築物の規制との中間的なレベルである地区レベルの街づくりの先鞭をつけた手法とすることができます。

地区計画制度が創設された当初は、都市計画法に基づく地区計画と沿道整備法(幹線道路の沿道の整備に関する法律)に基づく沿道整備計画(後の改正により沿道地区計画に名称変更)の2種類でした。その後、時代の変化や要請により地区制度が拡充されると同時に、そのバリエーションが増大し、住民の意向を反映した詳細な計画のもと、弾力的な計画により実状に応じて弾力的に運用し、その地区のあるべき姿に向かって住民が協力して整備し、実現して行く手法として、地域地区制度と共に都市計画の柱になっています(下図参照)。

なお、地区計画等によって街づくりを規制し誘導する手法については、次号で説明します。

●地区計画制度の種類と関係法



独自の景観計画が施行できる景観行政団体 (長野県駒ヶ根市)

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、長野県駒ヶ根市の取り組みを紹介します。

先日、駒ヶ根市で「地域の魅力は看板から! 集客にも景観にも魅力的な看板とは?」という演題をいただき、講演をさせていただきました。駒ヶ根市は、人口約3万2,000人、長野県南部、伊那谷のほぼ中央に位置し、東に南アルプス(赤石山脈)、西に中央アルプス(木曾山脈)の3千メートル級の山々を、まちから望むことができる自然豊かなまちです。

駒ヶ根市が発行している観光総合パンフレットには、「アルプスがふたつ映えるまち」「見てもらいたい風景があります」というキャッチコピーが掲載されています。

自然景観美しい駒ヶ根市では、景観育成に取り組んでいます。駒ヶ根市のホームページから抜粋させていただきますが、駒ヶ根市は、独自の景観計画をつくることのできる景観行政団体になりました。「天与の財産である雄大な景色や豊かな自然、そして先人が築いてきた街並みや中山間、農地等の風景に調和した景観を守り、新たに良好な景観を創出するため、平成25年3月31日をもって駒ヶ根市は景観行政団体に移行しました。また、平成25年6月より景観計画を施行し、さらに市民・事業者・行政が一体となって主体的な景観育成に取り組んでいきます」

景観育成に取り組む意義

駒ヶ根市では、「景観育成に取り組む意義」を地域まちづくり活性化のためとして、4つ挙げています。

- (1) 市民が誇れるまちづくり
- (2) 地域の資源や特性を活かすまちづくり
- (3) 観光の活性化



銀座どおり



駒ヶ根駅前



花桃



アルプスと水仙



千畳敷カール(中央アルプス)

(4) 経済の活性化

景観行政団体となった駒ヶ根市は、独自の屋外広告物条例の制定の準備を進めています。2004年の景観法制定以降、看板は、景観阻害要因として悪者にされることが多いのが実情です。それは、景観法が「美しい国づくり政策大綱」(2003国土交通省)をベースにしているからです。

「美しい国づくり政策大綱」は、戦後に築かれた文化に対し、社会資本は量的に充足されたが、電線、ブロック塀、不揃いなビル、看板、標識が雑然と立ち並ぶ様子は「美しさとはほど遠い光景」と評し、それを改善するために行政の方向を美しい国づくりと定め、自然景観との調和を図りつつ整備するという方針です。

このような背景があるなかで、自然景観美しい駒ヶ根市が、看板を風景から排除する方向で考えるのではなく、地域資源として、地域の魅力は看板から! という取り組みができる方向で条例制定等を考えられているのは、とても素晴らしいことです。自然景観と屋外広告物の共存。「駒ヶ根市では訪ねていただいた皆さんに雄大で美しい自然とまち並みとの調和を心地よく楽しんでいただけるような“おもてなし”の景観づくりを目指しています」とのこと。駒ヶ根市の取り組みにこれからも注目していきたいと思います。



今回は、地盤が緩かった場合の対処の方法について説明します。

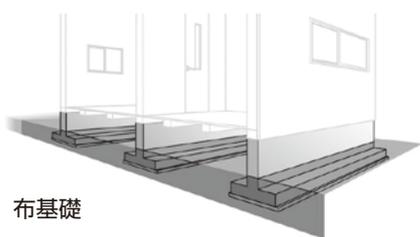
地盤が緩かったら

地盤が緩い場合でも家が建てられないほど緩いといったことはめったにありません。適切な対策を行えば、問題なく家を建てることのできる地盤が大半です。緩い地盤に対処するには大別すると3つの方法があります。

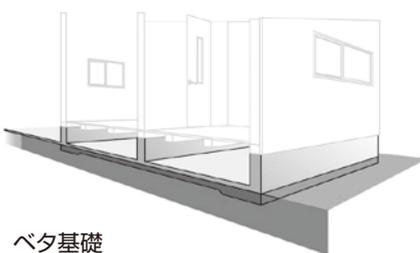
- ①地盤にかかる負担(荷重)を小さくして沈下しづらくする。
- ②地盤を改良し建物の重さに耐えられるよう地盤を強くする。
- ③杭を打設して家を支える。

①は少しわかりづらいかもかもしれませんが、簡単に言うと布基礎からベタ基礎にするなどの方法があります。これは基礎が土に接する面積(接地面積)を広くすることで地盤にかかる負担

(荷重)を小さくしてしまう方法です。例えるなら、ハイヒールからスニーカーに履き替えるイメージです。建築基準法の告示1347号において、布基礎は30kN/m²の地耐力が必要としているのに対し、ベタ基礎は20kN/m²以上とされており、布基礎に比べて小さい地耐力でも適用することが可能です。



布基礎



ベタ基礎

地盤を強くする

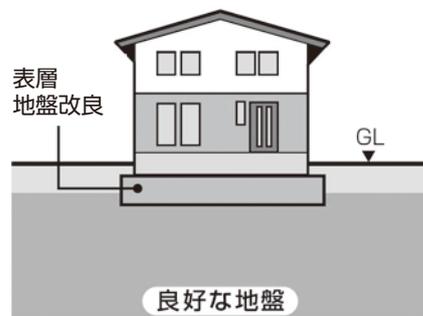
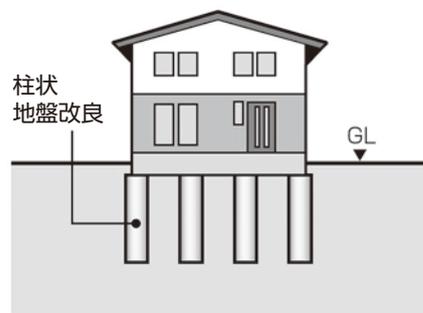
地盤を強くする方法は数多くありますが、中でも多く行われているのが柱状地盤改良と表層地盤改良です。柱状地盤改良は、地盤に直径400~600mmの穴を掘り、土に固化材(セメントのようなもの)と水を混ぜたミルク状のものを混合攪拌して柱状の硬い改良体を作り、これにより建物を支える方法です。この方法は、軟弱層が薄い場合(2m程度)から厚い場合(8m程度)まで幅広く対応することができる上、安価なため戸建住

地盤の補強

ジャパンホームシールド(株)技術統括部技術推進部部长 小尾 英彰

宅には多く利用されている地盤改良方法です。

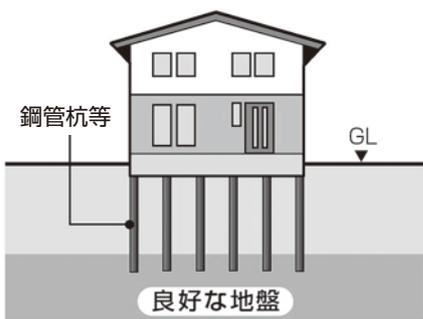
表層地盤改良は、地表の1~2m程度を掘削し土と粉状の固化材を攪拌(かくはん)して締め固めることで強い地盤を改良します。表層地盤改良はその名のとおり表層部しか改良しないので、表層部にだけ緩い層があるといった場合に適用する地盤改良方法です。



良好な地盤

杭を打設して強い地盤で家を支える

地中深くに固く締まった良好な地盤がある場合には、固い地盤まで杭を打設して家を支える方法があります。杭の材料には、鋼管やコンクリート、木材が使用されます。それぞれの材質によって特徴がありますが、コストや施工性、地盤の状況を検討し適切な材料を選ぶ必要があります。



良好な地盤

土地に杭が残っている場合の対処

地盤改良や杭が打設された土地は、家を建替える際に障害となる場合があります。このような場合、どこにどのような改良や杭が残存しているという正確な情報さえあれば、建替時に残存した杭を避けて新しい杭を打つなどの対処をすることが可能です。土地の売買時には、こういった地盤改良の履歴などの資料を売主から入手し、買主に説明しておくことでトラブルを回避することができます。

今回は地震と地盤についての話です。



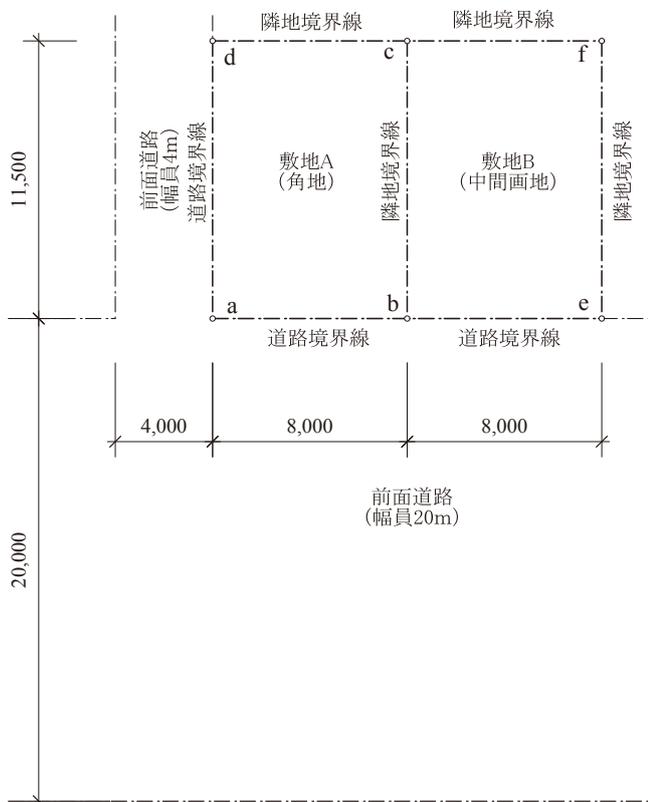
敷地条件と建築計画①

角地と中間画地(上)

明海大学不動産学部教授 中城 康彦

中間画地と角地の土地価格を比較すると、角地の方が高く、特に高度利用が求められる商業地域等においては10%~20%程度の格差を見ることが一般的となっています。角地は本当に利用効率が高いのでしょうか。もしくは、そのことを合理的に説明できるのでしょうか。商業地域で指定容積率600%のケースを念頭に検討してみましょう。敷地規模は同じです(図表1参照)。

図表1●中間画地と角地



斜線制限の原則

商業地域では3つの斜線制限のうち、北側斜線制限の適用はありませんので、道路斜線制限(勾配1:1.5)と隣地斜線制限(立ち上がり31m、勾配1:2.5)が適用されます。

(1)角地の斜線制限(敷地A)

道路境界線であるabとda側からは道路斜線制限がかかり、隣地境界線であるbcとcd側からは隣地斜線制限がかかります。

(2)中間画地の斜線制限(敷地B)

道路境界線であるbe側からは道路斜線制限がかかり、隣地境界線であるef、fc、cb側からは隣地斜線制限がかかります。

原則をそのまま数字にすると

建築物を敷地一杯に建築するとして、上記の原則をそのまま適用して数字で示すと、それぞれの境界線上で建築可能な高さは図表2のとおりとなります。

階高を1階で5.0m、基準階で3.8mとすると、8階の高さは31.6mです。実際に建築する場合は敷地境界線から後退して建築しますが、現行法では後退した距離に応じて高さ制限が合理化(緩和)されます。工事のために必要となる寸法を例えば50cmとして、この寸法だけ境界線から後退した大きさを「広さの限度」とすると、敷地Bの場合は、「広さの限度」の状態ですら8階建てが建築可能となります。基準容積率600%もほぼこの高さで使い切ることができますので、「最有効使用*」の状態を実現できます。

これに対して角地の場合は4mの道路側では建築可能な高さが6mとなり、1階しか建築できないこととなります。これでは基準容積率を使い切ることができず、中間画地と比較して、とてもこちらの土地価格が高いことにはなりません。

2以上の前面道路がある場合の緩和措置

角地や二方路地は前面道路が2つあり、三方路地や四方路地はさらに多くの前面道路に接しています。このような場合は道路斜線制限の適用について緩和があります。それについては、次号で解説します。

*合理的合法的で、かつ、最高最善の使い方。土地の効用が最高度に発揮される状態で、更地価格を求める場合の前提となる利用方法。不動産鑑定評価基準の用語。

図表2●原則通り適用した場合の斜線制限の内容

角地(敷地A)			中間画地(敷地B)		
敷地境界線	斜線制限の種類	建築可能な高さ	敷地境界線	斜線制限の種類	建築可能な高さ
ab	道路斜線制限	30m (20m×1.5)	be	道路斜線制限	30m (20m×1.5)
bc	隣地斜線制限	31m (立ち上がり分)	ef	隣地斜線制限	31m (立ち上がり分)
cd	隣地斜線制限	31m (立ち上がり分)	fc	隣地斜線制限	31m (立ち上がり分)
da	道路斜線制限	6m (4m×1.5)	cb	隣地斜線制限	31m (立ち上がり分)

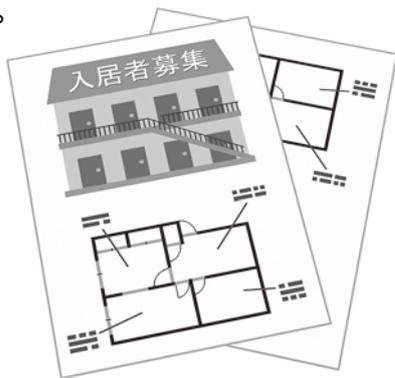
不動産取引における 情報の提供に関する 基礎知識(下)

弁護士 渡辺 晋



不動産を利用するには、自ら不動産の所有権を取得する方法と、他人が所有する不動産を賃借する方法があります。いずれの方法を採る場合であっても、不動産が人々の生活や営業の基盤をなすことに違いはありません。不動産を賃借して利用する場合にも、正しい情報を得たうえで契約を締結しなければ、豊かなライフスタイルを実現することはできませんし、思わぬトラブルが発生することにもなってしまいます。

そこで、今回は前回に引き続き、不動産取引における情報提供の問題をとりあげ、建物賃借の場面における35条事項の説明、35条事項以外の説明、および不動産広告について、それぞれの問題を検討することとします。



I 35条事項の説明

第1 宅建業法に基づく35条事項の説明

宅建業者は、建物賃借の仲介を行うにあたっては、契約成立に先だって取引主任者をして、あらかじめ宅建業法で定められた事項(35条事項)に関して、書面を交付したうえで説明をさせなければなりません(35条1項)。

宅建業者が賃借人に対して説明すべき35条事項には、物件に関する事項と取引の条件に関する事項があります(宅建業法35条1項各号、宅建業法施行規則16条・16条の2・16条の4の3<注1>)。

<注1>物件に関する事項としては、(1)建物の上に存する登記された権利、(2)法令に基づく制限、(3)電気・ガス・水道、その他建物の設備の状況、(4)工事完了前の建物に関する事項、(5)区分所有の建物に関する事項、(6)石綿、耐震診断があり、取引の条件に関する事項としては、(1)賃料以外に授受される金銭の額および金銭の授受の目的、(2)契約の解除に関する事項、(3)損害賠償額の予定または違約金に関する事項、(4)手付金等受領の場合の措置、(5)支払金または預り金に関する事項、(6)契約期間および契約の更新に関する事項、(7)定期建物賃借・終身建物賃借に関する事項、(8)建物の用途その他の利用に係る制限に関する事項、(9)契約終了時における敷金などの精算に関する事項、(10)建物管理の委託に関する事項がある。

第2 各説明事項の検討

1 登記された権利

賃借人にとって、賃借人が建物の所有者であるかどうかは、契約前に知っておくべき事柄です。また、賃借人は、建物の引渡しを受ければ対抗力を取得し、引渡しの後に権利を取得した者に対して賃借権を主張することができますが、他方で、引

渡しの前に登記を経由していた担保権者や差押債権者に対しては、自らの賃借権を主張できず、担保権が実行されるなどして明渡しを求められれば、これに応じざるをえません。

そこで、建物の上に存する登記された権利(権利の種類・内容、登記名義人または登記簿の表題部に記録された所有者の氏名、法人にあつては、その名称)(35条1項1号)が、35条事項とされています<注2>。

<注2>民法上、賃借借の目的物は、賃貸人所有である必要はなく、他人物賃借借も有効である(民法559条・560条)。他人物賃借借は、所有者が建物を不動産会社に賃貸し、賃借人たる不動産会社が転貸人として実際の利用者に転貸するという仕組み(サブリース事業)などにおいて、實際上数多く利用されている。仲介会社には、登記上の所有者を説明すべき義務が課されているが、賃貸人には、原則として、誰が所有者であるかを説明する義務はなく、転貸借について所有者の承諾がなかったり、所有者の承諾を得られない可能性が高いときなどの事情があるときに限って、説明義務があるとされている(京都地裁昭和61年4月18日判決、東京地裁平成20年6月16日判決)。

2 設備の状況

35条事項として、法律上「飲用水・電気・ガスの供給、排水のための施設の整備の状況」が示されており(35条1項4号)、加えて、規則によって、浴室、便所、台所等建物の設備の整備の有無、形態、使用の可否等日常生活に通常使用する設備の整備の状況も、説明すべき事項とされています(規則第16条の4の3第7号)。たとえば、居住用の建物では、ユニットバス等の設備の形態、エアコンの使用の可否が、説明事項に該当します。事業用の建物(オフィス、店舗等)にあつては、空調設備等事業用の建物に固有の事項のうち、事業の業種、取引の実情等を勘案し重要なものについて、説明が必要です(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)。

3 区分所有に関する事項

分譲マンションには、区分所有であることによる特有のルールがあるために分譲マンションの賃貸借では、管理規約など管理、使用に関する事項が35条事項となります(35条1項6号)。具体的には、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の説明を要します(規則16条の2第3号)。たとえば、店舗などの事業用用途の使用禁止、フローリングへの貼替工事・ペット飼育・ピアノ使用等の禁止などの定めがあれば、これらを説明しなければなりません。マンションの管理がマンション管理会社に委託されているときは、マンション管理会社の名称や主たる事務所の所在地も、35条事項です(規則16条の2第8号)。

4 定期建物賃貸借に関する事項

定期建物賃貸借(借地借家法38条1項)は、更新のない賃貸借です。定期建物賃貸借の仲介を行うにあつては、仲介業者は、賃貸借が更新のない定期建物賃貸借であることの説明を要します(35条1項14号、規則16条の4の3第9号)<注3>。<注3>定期建物賃貸借契約を締結するにあつて、賃貸人は書面による事前説明を行わなければならない(借地借家法38条2項)。賃貸人のこの事前説明は、仲介業者に義務づけられる35条事項の説明とは異なるものであるが、一般に、仲介業者が、35条事項の説明とともに、賃貸人を代理するなどして、35条事項の説明とあわせてこの事前説明を行っている(事前説明のための書面は、実務上35条説明のための書面とは別の書面とされている)。宅建業者が賃貸人を代理して事前説明を行う行為は、宅建業法上の賃借の代理の一部に該当し、宅建業法が適用される(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)。

5 原状回復

原状回復が建物賃貸借における極めて重要な問題であつて、原状回復を巡るトラブルが社会問題にまで至っているのは周知のとおりです。ところが、明文にはないものの、原状回復に関する事項が35条と関連することは、存外知られていません。

すなわち、35条事項として「敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項」が定められており、仲介業者の説明事項となっています(35条1項14号、規則16条の4の3第11号)。そして、一定の範囲の原状回復費用として敷金が充当される予定の有無、原状回復義務の範囲として定まっているものなどが、これに該当するとされます。

国土交通省は、この条項について、賃借の契約の締結に際してあらかじめ定まっている事項を説明すべき事項としたものであり、こうした事項が定まっていない場合にはその旨を説明する必要があるとも説明しています(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)。原状回復の問題は、35条事項の内実をなすものとされているわけです。

賃貸住宅における原状回復の問題に対し、独自の取組みをしている自治体もあります。東京都では賃貸住宅紛争防止条例(東京ルール)が定められ、賃貸住宅における原状回復の問題に関し、宅建業者に対し、賃借人への書面の交付と、退去時の原状回復および入居中の修繕について、費用負担を伴う「法律上の原則」や「判例による定着した考え方」などの説明を義務づけています。東京ルールは、宅建業者が東京都内にある居住用の賃貸住宅の仲介をする場合には、宅建業者の事務所の所在地の如何を問わず、適用されるものとなつ

ています。

また、埼玉県・千葉県・神奈川県は連名で、平成16年9月に「建物賃貸借の重要事項説明等について」と題し、宅建業者に対し、原状回復ガイドラインを参考とし、建物を借りようとする者に対して、原状回復と通常損耗補修特約について説明し、原状回復に係る紛争の未然防止に努められたい、とする文書を発表しています。大阪府も、平成25年3月に、大阪府版の原状回復のトラブルを防止するためのガイドライン（「賃貸住宅の原状回復トラブルを防止するために」）を作成し、公表しました。

Ⅱ 35条事項以外の説明

第1 宅建業者の一般的な注意義務

宅建業者が消費者に説明すべき事項は、35条事項に限られません。宅建業者の一般的な注意義務について、裁判所の判断においても、「宅地建物取引主任者に対して不動産の売買や賃貸借に関する仲介等を依頼しようとする者は、宅地建物取引主任者が一定の専門的な経験や知識等を有することを前提として、社会通念上、不動産の売買や賃貸借に際して当然に想定される一般的なリスクや不利益を回避するためのサービス等の提供を目的としてこれを依頼するものであろう。そうであれば、宅地建物取引主任者は、不動産取引等の仲介等を依頼する者に対して、不動産取引等に際して社会的に当然に想定される一般的なリスクや不利益を回避するため、一定の依頼の範囲内で対象物件の客観的状況や権利制限の有無等を調査したり、調査結果に基づいて説明をするべき義務を負っているものというべきである」（東京地裁平成21年6月22日判決）、「一般に、不動産媒介業者は、宅地建物取引業法上、賃貸目的物の賃借人になろうとする者に対して、賃貸目的物に関する重要な事項を告知すべき義務がある」（東京地裁平成18年12月6日判決）とされています。

第2 心理的欠陥の説明

仲介会社は、依頼者に対して、賃借人が賃借開始後に生ずるであろう不利益が重大なものであれば、これを説明しなければなりません。説明すべき不利益には、建物利用に伴う心理的なもの（心理的欠陥）が含まれます。

わが国においては、建物を賃借して居住する者にとって、物件内で過去に自殺があったという歴史的事情は、心理的に住み心地に影響を及ぼすと考えられています。「賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸

目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれる」（東京地裁平成18年12月6日判決）とされ、仲介会社には、自殺後一定期間この事実を説明すべき義務があるとされています（東京地裁平成23年1月27日判決）。

Ⅲ 不動産広告に関する問題

1 必要な表示事項

不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）には、不動産賃貸に関する不動産広告において表示をすべき必要な事項が定められています（別表9）。

2 おとり広告

取引の意思がない物件や取引をすることのできない物件について広告を行うことを、おとり広告といいます。おとり広告は、広告をみて集まる人々に対し、その物件はすでに貸してしまったなどと称して、ほかの物件を紹介して押しつけるものです。広告で賃貸すると表示した物件と、実際に賃貸しようとする物件とが異なりますので、著しく事実と相違するものであり、誇大広告のひとつです。事実と反する広告ですので、誇大広告として禁止されます（宅建業法32条、表示規約21条）。

インターネット広告において、契約が成立して決済に至り、取引ができなくなっているにもかかわらず、物件を広告表示から削除せずに、そのままインターネット上に残しているという例がみられますが、実際には取引の対象となり得ない物件を広告表示するものであって、おとり広告となります。

3 広告料金

宅建業者が受けることのできる報酬の額は、告示によって定められています（46条1項、昭和45年建設省告示第1552号）。宅建業者は、定められた額をこえて報酬を受けてはなりません（46条2項）。不当に高額な報酬を要求する行為は禁止され（47条2号）、不当に高額な報酬を要求する行為には、1年以下の懲役もしくは100万円以下の罰金、またはこれらの併科という罰則もあります（80条）。

ところで、報酬規程第7①には、報酬の上限額の定めが続いて、報酬とは別に、広告料金を請求することができる旨の定めがあり、宅建業者が、依頼者に対し、所定の報酬以外に広告料の支払を請求することも、稀ではないようです。

しかし仲介会社が、報酬とは別に広告の料金を依頼者に請求することができるケースは、限定されています。東京高裁は、「一般に宅建業者が土地建物の売買の媒介にあたって通常

●不動産の表示に関する公正競争規約の別表9

- | | |
|---|---|
| 1 広告主の名称又は商号 | 12 礼金等を必要とするときはその旨及びその額 |
| 2 広告主の事務所の所在地 | 13 敷金、保証金等を必要とするときは、その旨及びその額(償却をする場合は、その旨及びその額又はその割合) |
| 3 広告主の事務所(宅建業法施行規則第6条の2第1号の施設を含む。)の電話番号 | 14 住宅総合保険等の損害保険料等を必要とするときはその旨 |
| 4 宅建業法による免許証番号 | 15 家賃保証会社等と契約することを条件とするときはその旨及びその額 |
| 5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨 | 16 管理費又は共益費等 |
| 6 取引態様[貸主、代理、媒介(仲介)の別] | 17 定期建物賃貸借であるときはその旨及びその期間 |
| 7 物件の所在地(町又は字の名称まで) | 18 入札及び競り売りの場合においては、規則第12条に定める事項 |
| 8 交通の利便 | 19 取引条件の有効期限 |
| 9 建物面積又は専有面積 | 20 情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日 |
| 10 建物の建築年(建築工事が完了していない場合は、入居予定年月) | |
| 11 賃料 | |

必要とされる程度の広告宣伝費用は、営業経費として報酬の範囲に含まれているものと解されるから、本件告示第6<注4>が特に容認する広告の料金とは、大手新聞への広告掲載料等報酬の範囲内でまかなうことが相当でない多額の費用を要する特別の広告の料金を意味するものと解すべきであり、また、本件告示第6が依頼者の依頼によって行う場合にだけ広告の料金に相当する額の金員の受領を許したのは、宅建業者が依頼者の依頼を受けないのに一方的に多額の費用を要する広告宣伝を行い、その費用の負担を依頼者に強要することを防止しようとしたものと解されるから、特に依頼者から広告を行うことの依頼があり、その費用の負担につき事前に依頼者の承諾があった場合又はこれと同視することのできるような事後において依頼者が広告を行ったこと及びその費用の負担につき全く異議なくこれを承諾した場合に限り、広告の料金に相当する額の金員を受領することができるものと解すべきである(東京高裁昭和57年9月28日判決)と判断しています。

つまり、①報酬の範囲内でまかなうことが相当でない多額の費用を要すること、②依頼者から特に依頼があったこと、③費用負担についての依頼者の承諾、④請求額が具体の広告に要する費用に相当する額の範囲内、という限定された要件を満たす場合に限って、報酬とは別の広告料金請求が許されるわけです。

宅建業者の報酬請求のルール違反は、裁判所でも厳しく糾弾されます。東京地裁平成25年6月26日判決は、賃借人が賃貸人に礼金を支払う合意がなされ(礼金支払合意)、加えて、

賃貸人と仲介会社との間で、賃借人から支払われた礼金を仲介会社が広告料金目で取得する旨の合意(礼金取得合意)がなされていた事案です。

まず、賃貸人と仲介会社の礼金取得合意について、「賃借人から礼金名目の下に賃料の1か月又は2か月分相当額の金員を出えんさせることを前提として、これを仲介会社において広告料の名目により取得することを認めるものであるが、このような合意は、宅建業法の定め違反し、無効であるというよりほかはない」としたうえ、賃借人が賃貸人に礼金を支払うとの礼金支払合意についても、「強行規定を潜脱する目的で、仲介会社が広告料金目での金員を取得するために定めたものであるから、賃借人と賃貸人との間の礼金支払合意も、礼金取得合意と同様に、宅建業法の規定に反し、無効である」とされています。

<注4>現行の告示第7は、かつては告示第6であった。

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

平成26年度

「中古住宅調査」と「民法改正」

不動産実務セミナーを開催します

全宅連・全宅保証は、平成27年2月10日に「中古住宅調査」と「民法改正」をテーマに不動産実務セミナーを開催します。

このセミナーは全国のより多くの方に受講いただけるよう、昨年度から全都道府県に会場を設け、講義映像を全国一斉に放映する方法で開催しています。昨年度は2,000名を超える方に受講いただきました。今回はさらに受講促進を図るため会場数を増加しました。

今回のテーマはいずれも不動産取引に関わるすべての方に必要なタイムリーな内容です。みなさまの受講をお待ちしております。



■セミナー内容

●第1部

「現地解説! 中古住宅調査」

●第2部

「民法改正間近! 不動産取引への影響と対応」

講師: 柴田 龍太郎 氏(深澤総合法律事務所 弁護士)

■開催日

平成27年2月10日(火) [受付] 12:30~

[開始] 13:00 [終了] 16:45(予定)

■受講料(1名分)

①都道府県宅建協会会員およびその従業者/1,080円(税込)

②一般消費者等/2,160円(税込)

※お支払いいただいた受講料は

返金いたしません。

予めご了承ください。



■受講申込からの流れ

①受講申込

専用の申込用紙によりFAXでお申込ください

(申込用紙は全宅連ホームページからもダウンロードできます)。

②受講料支払

コンビニ払込票による事前支払です。払込票が申込者1名につき1枚郵送されますので、所定の期日までにコンビニエンスストアでお支払いください。

※セミナー当日会場での受講料支払は受付できません。

予めご了承のうえご理解ご協力をお願いいたします。

③受講票FAX送付

受講料支払済みの方へ、受講票を1月27日(火)より順次FAXにてお送りいたします。セミナー当日は受講票を会場受付にご提出ください。

■申込受付期間

平成26年12月1日(月)~平成27年1月30日(金)

※各会場、定員に達し次第、募集を締め切りとさせていただきます。

■都道府県会場一覧(全61会場) ※「〇〇校」と記載の会場はすべて日建学院の校舎です。

北海道	札幌市民ホール、旭川校	群馬県	群馬校	滋賀県	滋賀校	香川県	高松校
青森県	青森校	埼玉県	大宮川鍋ビル、朝霞台校	京都府	京都テルサ	愛媛県	松山校
岩手県	盛岡校	千葉県	千葉校、成田校、柏校	大阪府	新梅田研修センター、なんば校	高知県	高知校
秋田県	秋田テルサ	東京都	新宿校、上野校	兵庫県	神戸校、姫路校	福岡県	天神校、北九州校
山形県	山形校	神奈川県	神奈川県産業振興センター、横浜校	奈良県	奈良校	佐賀県	佐賀校
宮城県	フォレスト仙台	富山県	富山校	和歌山県	和歌山校	長崎県	長崎校
福島県	郡山校	石川県	金沢校	鳥取県	鳥取校	熊本県	熊本校
新潟県	新潟校、長岡校	福井県	福井校	島根県	松江校	大分県	大分校
長野県	長野校	岐阜県	岐阜校	岡山県	岡山校	宮崎県	宮崎校
山梨県	山梨校	静岡県	グランシップ静岡、沼津校、浜松校	広島県	広島校	鹿児島県	鹿児島校
茨城県	水戸校、つくば校	愛知県	名古屋本校、岡崎校	山口県	山口校	沖縄県	沖縄校
栃木県	宇都宮校	三重県	四日市校	徳島県	徳島校		

■セミナーの詳細等については、全宅連ホームページをご覧ください。 URL <http://www.zentaku.or.jp/>

■お問合せ先: 不動産実務セミナー受付事務局

TEL.03-6820-8865 (受付時間: 10時~17時 土日祝日・12月27日~1月4日を除く)