

RealPartner

全宅連
全宅保証



地域の活力、日本の活力——地場産業！
第 24 回 青森県・北海道



青森県のりんご収穫量は全国 1 位で、
収穫量割合は 56% (2013 年産・農水省データ)。
ふじ、陸奥、つがる、紅玉、金星、ジョナゴールド、王林、世界一など、
さまざまな品種が生産されている。



北海道は漁業就業者数、漁業生産量が断トツで全国 1 位。
さけ類、さんま、たら類、えび類、かに類、いか類などの漁獲量が
全国 1 位 (2012 年・農水省データ)。



ヒバの実と
ヒバ材で作られた
「鶴の舞橋」

Aomori



日本三大美林の 1 つに数えられている青森のヒバ。津軽・下北両半島に
生育し、資源量は日本一。木肌が美しく、抗菌性に優れ、
一般住宅のほか、寺社の建築材としても利用されている。



北海道は日本最大の食糧供給地域で、耕地面積、農業産出額でも
断トツで全国 1 位。小麦、大豆、小豆、ばれいしょ、玉ねぎ、
スイートコーンをはじめとして収穫量全国一のものがたくさんある
(2013 年産・農水省データ)。

Hokkaido



六ヶ所村は、多くの風力発電施設 (写真上)、原子燃料サイクル関連施設、
国際核融合エネルギー研究センター、石油備蓄基地 (写真下) などの
エネルギーに関する施設が集まっている全国でも珍しい地域。



室蘭市は北海道を代表する工業都市。「鉄のまち」と称されてきたが、
現在は鉄だけでなく「ものづくりのまち」として発展。
工場夜景は「日本五大工場夜景エリア」の 1 つになっている。

1-2

January-February
2015
リアルパートナー 1-2 月号

ハトマークサイトがフルリニューアル!

26 年度「不動産の日」アンケート結果…不動産店のイメージを評価すると?

● 紙上研修 自然災害と土地取引の留意点 (下)

中古住宅調査・民法改正セミナー申込締切間近!

不動産キャリアパーソン

で

検索

『宅地建物取引士』元年にあたって



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。

全宅連および全宅保証は、公益社団法人として発足し、3年目を迎え、国民のみなさまの住生活の安定や消費者保護に向け、着実に公益事業を実施しております。

全宅連では、税制改正要望として、住宅取得時の贈与税の非課税措置や宅地の固定資産税負担調整措置等について要望活動を推進したほか、民法改正や重要事項説明等のIT化に向けた対応について、消費者保護や取引の安全性を第一に、消費者目線に立ったあるべき姿を提言してまいります。

本年4月1日より、『宅地建物取引士』の名称変更が施行されますが、今後、「士業」としてのコンプライアンス、専門的知識の修得が求められることから、新たな倫理規程を制定し遵守するとともに、『不動産キャリアサポート研修制度』の専門科目を充実し、普及を促進し、さらなる人「財」育成が図られるよう所要の対応を図ってまいります。

不動産に関する調査研究活動では、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引のあり方、災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係

る取り組みに関する研究を行うとともに、不動産データベースと価格査定のある方に関する調査研究を行っていきます。

流通関係では、昨年「ハトマークサイト」をリニューアルし、より消費者が物件を検索しやすくするとともに、新機能として「B to Bシステム」を追加するなど、今後も一般消費者および会員に対するより有益な情報提供体制を拡充させていただきます。

全宅保証では、苦情解決相談業務、弁済業務を通じて消費者保護に努め、迅速な処理を行い、紛争の未然防止を図るべく研修会等の実施を通じて、引き続き安心安全な取引をサポートする体制を推進してまいります。

全宅連が掲げたハトマークグループ・ビジョンについては、昨年、新たな試みとしてみなさまにDVD映像等による周知を行いました。今後も、全宅保証、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構一丸となって「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」、さまざまな事業を通じて具体化を図ってまいります。

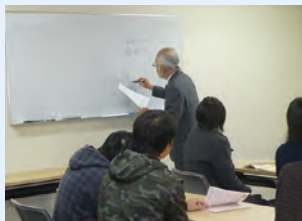
最後に、みなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

1 「一人暮らしに関する解説授業」実施 東京都渋谷区、島根県松江市で実施

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

今回は、平成26年12月7日に東京都渋谷区の児童養護施設・広尾フレンズで、同ガイドブック所管の広報啓発委員会委員である新居常男理事が講師となり、進学・就職を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、部屋探しから金銭管理、生活マナーについて解説しました。特に、保証人におけるリスクや貯蓄の大切さを強く説明しました。

さらに同年12月15日に、島根県松江市の開星高等学校3年生を対象に解説授業を行いました。島根県宅建協会会員で有限会社三和不動産の加藤慎也氏が講師となり、部屋探しの流れ、賃貸借契約のポイントを解説し、入居後のマナー等も実際にあった事例に基づいた説明をしました。



講師の新居理事(東京)



講師の加藤氏(島根)

2 全宅保証 苦情解決・弁済・求償業務合同研修会を大阪、東京で開催

全宅保証は、平成26年12月4日に大阪、10日に東京で、一般消費者等からの取引に関する苦情相談や問合せ、多岐にわたる紛争などを適切に処理することを目的とした「苦情解決・弁済・求償業務合同研修会」を開催しました。

47都道府県の地方本部や不動産無料相談所担当者等を対象に開催され、大阪会場では徳嶺春樹苦情解決業務委員長、東京会場では多田幸司弁済業務委員長、木全紘一全宅保証専務理事が挨拶し、柴田龍太郎弁護士を講師に「1部 苦情解決・弁済・求償業務の留意点」「2部 民法(債権法)改正と同改正が不動産取引に与える影響」の研修が行われ、質疑応答を交え、業務の円滑化へ繋がる内容となりました。

研修会の様子



徳嶺委員長

多田委員長

木全専務理事



Contents January- February 2015

- 02 新年のご挨拶
- 03 TOPICS
一人暮らしに関する解説授業／全宅保証 合同研修会
- 04 連載 vol.18 不動産トラブル事例とその法的論点
- 05 連載 vol.70 知っていれば役立つ税務相談119番
- 06 Information
「不動産の日」アンケート結果／不動産キャリアパーソンのご案内
- 08 連載 vol.19 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 09 連載 vol.48 不動産の経済学
- 10 ハトマークサイトをフルリニューアル!
- 12 連載 vol.40 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 13 連載 vol.9 地域まちづくり活性化事例の紹介

- 14 連載 vol.9 what's 地盤?
- 15 連載 vol.41 知っておきたい! 建築基礎知識
- 16 紙上研修
自然災害と土地取引の留意点(下)
- 20 26年度 不動産実務セミナーを開催します

Realpartner 1-2月号



2015年1月10日発行 通巻第443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。

貸主代理が虚偽の賃貸借契約書を作成し 業務停止処分になった事例

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

建物賃貸借に係る貸主代理において虚偽の賃貸借契約書を作成した等として、代理業者が9ヵ月間の業務停止処分とされた。

◆ 法的視点からの分析



(1) 事実関係

貸主Xは、区分所有するマンションの一室を賃貸するに当たり、業者Yに媒介を依頼し、その管理も委託していた。

Xは、Yから「前借主Aが退去し、その後空室であったが、借主Bが現れた」として、Yの媒介により、Bとの間で賃貸借契約を締結した。しかし、それから6ヵ月が経過すると、家賃がXに入金されなくなり、Xが調べたところ、当該物件にはAが入居したままであった。

Xは、Yが、Yの媒介により他の賃貸物件に住んでいるBに関する情報をもとに、Bからの入居申込書および賃貸借契約書を偽造し、家賃を着服している可能性があるなどとして、行政庁に来庁した。

(2) 事情聴取

行政庁で、Yに事情を聴こうとしたが、Yはそれに応じず、また、行政処分の聴聞にも欠席した。

(3) 処分

行政庁は、Yは、建物賃貸借に係る貸主代理において、当該物件に従前からの賃借人が居住しているにもかかわらず、貸主に、空室になったと称し、新規入居者との間で賃貸借契約を締結する旨の虚偽を告げて、自らが媒介者となり、関係の無い第三者を借主とする賃貸借契約を締結させた。また、当該案件に係る調査に応じなかったとして、Yを9ヵ月間の業務停止処分とした。

i 個人情報保護の観点からも問題となる

本件では、処分を受けた業者は、賃貸物件の所有者(貸主)から、賃貸借の媒介と管理の双方を受託していたところ、当該業者が貸主に対し物件が空室となったと虚偽の事実を告げて第三者と賃貸借契約を締結したものです。業者が行政庁の聴聞に応じておらず、当該契約に係る報酬(媒介報酬や管理報酬)の取扱いがどのようになっていたのか明かかではないため、業者がどのような意図・目的に基づきこのような行為をしたのかは定かではありません。しかし、実際には存在しない賃貸借契約につき契約書を作成し、契約締結を装ったことは違法な行為であり、また、他の媒介の際に取得した個人情報をも目的外で第三者に提供していることは個人情報保護の観点からも問題となるところです。

ii 「媒介」「管理」の両方受託は有益な仕組みだが…

上記のとおり本件では、処分された業者が、媒介と管理の両方を受託しています。「媒介」業務は、貸主または借主との間の媒介契約に基づき、物件を紹介し、重要事項説明や契約書作成と締結などの手続きを行い、物件を引渡し(現実的には鍵を引渡し)、報酬が授受されることをもって終了します。そして、その後の家賃の徴収等や明渡し等に係る対応などは、別に締結される管理受託契約によって生じる「管理」業務ということになり、両者は適用場面も異なります。

しかし、賃貸借契約の当事者にとっては、契約期間中や退去時等に問題が発生してからどう対処するかではなく、そのような問題が発生しないようにするため、契約時において適切な対応をとっておくことが大変重要となります。したがって、媒介の立場で契約締結等に関与した宅建業者が引き続き管理を行うという本件のような枠組み自体は、当事者にとっては大変有益な仕組みだといえます。

iii 賃貸不動産の「管理」には特別な法規制はないが…

ただし、この場合、賃貸借契約書の作成や契約の締結等は、広く賃貸借に係る「貸主代理」と評価されうることになります。賃貸不動産の「管理」については現在のところ特別な法規制はありませんが、契約締結に係る貸主代理としての対応には宅建業法が適用されます(本件でも宅建業法上の問題として処分がなされたところです)。

したがって、適正な賃貸借関係の確立を目指す観点から媒介と管理を一体的に受託する場合にあっては、貸主代理として契約締結等に関与する場面では宅建業法にしたがった対応が求められることに注意が必要です。

東京シティ税理士事務所 税理士 菊地 則夫

賃貸経営における個人事業と会社経営の分岐点

Q 賃貸経営を個人事業ではなく法人で行うこと、いわゆる「法人化」することで節税を図ることができると思いますが、その分岐点はいくぐらいなのでしょう。

平成27年1月1日以降、所得税の最高税率が40%から45%にアップされ、個人への課税が今後ますます強化される方向にあります。他方、法人税率は引き下げの方向にあります。まずは、法人化することによるメリットとデメリットをご紹介します。

<法人化のメリット>

- ・生命保険料は個人だと最大12万円の控除だが、法人負担だと全額(または半額)損金に計上できる。
- ・電話代や水道光熱費など損金に計上できる対象が広がる。
- ・家族を法人の役員にし、給与を支給することにより所得を分散し、各人が給与所得控除を受けることができるため、家族全体での税金を低くすることができる。役員報酬として給与を支払う場合には青色事業専従者給与よりも金額設定の面で自由度が高い。
- ・役員報酬として早い段階で次の世代に財産を渡すことができるため相続税対策となる。
- ・青色欠損金を9年間繰り越すことができる(個人の場合には3年間)。

<法人化のデメリット>

- ・法人設立の際の手续が面倒である。建物所有会社を作る際には個人から法人へ不動産の譲渡を行うため、個人に譲渡所得税がかかるおそれがある。
- ・個人に借入金が残っている場合には返済または借入金を法人に付け替える必要があり、金融機関の協力がいとできない。
- ・法人の決算修正と法人税申告が必要であるため追加で税理士報酬が発生する。

法人化検討の分岐点、2つのケース

A、Bの2つのケースで、法人化を検討すべき分岐点となる不動産所得の金額を検討します(図参照)。

<シミュレーションの前提条件>

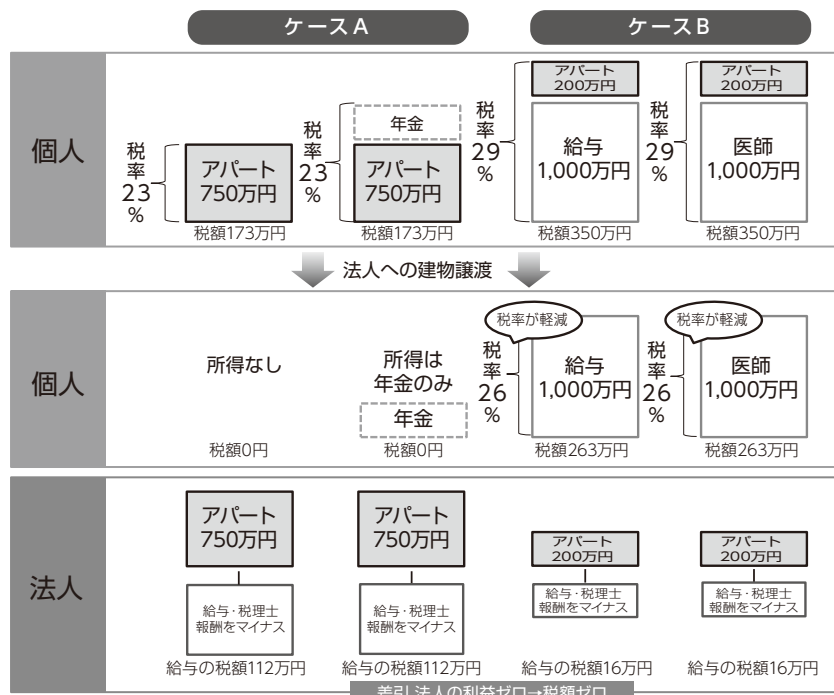
- ①個人と法人間で建物売買を行い、家賃収入すべてを法人で計上。
- ②法人の経費として、役員である子供に役員報酬(適正額と仮定)としてすべて支払う。法人で内部留保はしない。
- ③税理士報酬(決算修正および法人税申告)は毎年約30万円とする。
- ④法人で発生する税金は均等割のみ。
- ⑤所得控除は基礎控除のみ。
- ⑥その他の事項は考慮しない。

ケースA 不動産所得のみのケース、年金受給者で不動産所得もあるケース

不動産所得が750万円以上ある場合には法人化が有利となります。税理士報酬(決算修正および法人税申告)を控除した後でも手元に残る金額が約30万円増えるため、法人化のメリットを実感することができます。

ケースB サラリーマンで給与所得が1,000万円であり不動産所得もあるケース、開業医等で事業所得が1,000万円であり不動産所得もあるケース

不動産所得が200万円以上ある場合は法人化が有利となります。ただし、上記は条件を簡素化したシミュレーションで、実際に法人化を検討する際には個別具体的な事象を加味する必要があるため、税理士等専門家にお問合せください。





1 26年度「不動産の日」アンケート結果 消費税率アップの影響が見られる

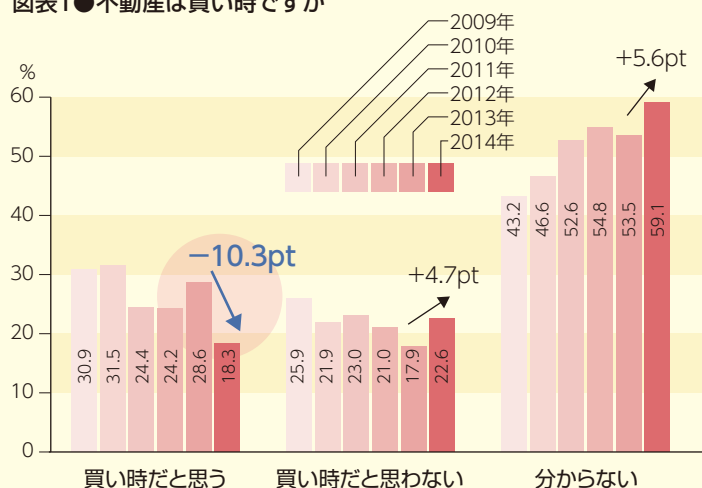
全宅連と全宅保証は毎年9月23日を「不動産の日」と定め、平成26年9月10日から10月31日までの間、インターネット等を使用して、全国の20歳以上の男女を対象にした住宅の居住志向と購買等に関する意識調査を実施しました。今年は前々年、前年よりも回答数が着実に上昇し、1万5,937件の回答が寄せられました。

今回は、平成26年4月1日より消費税率が5%から8%にアップされたことが反映されてか、不動産の購入意欲の積極性を欠いている結果が出ています。また、今回は『不動産店のイメージ』を点数で評価してもらうアンケートも実施しました。

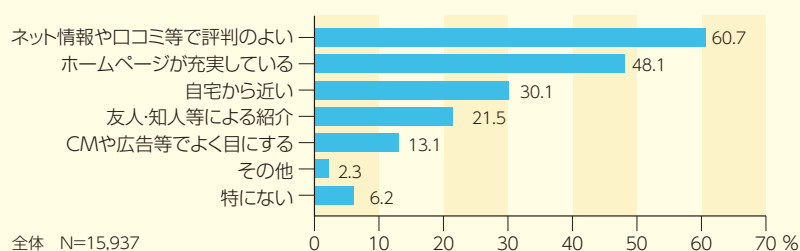
『不動産は買い時ですか』という質問については(図表1)、「買い時だと思う」という回答は昨年から10.3ポイント減少し全体の18.3%、一方「買い時だと思わない」という回答は昨年度の17.9%から4.7ポイント増加の22.6%との結果となっています。「分からない」との回答が59.1%に増え、消費税率が引上げられた現状で、不動産購入の決断を渋っているのではないかと推測されます。

次に、今回新たに『あなたが物件の購入・売却・賃貸をする時に、不動産店を選ぶポイントを教えてください』(複数選択回答)という質問を設けました(図表2)。「ネット情報や口コミ等で評判のよい」不動産店を選ぶという回答が60.7%、

図表1 ●不動産は買い時ですか



図表2 ●あなたが物件の購入・売却・賃貸をする時に、
不動産店を選ぶポイントを教えてください (複数選択可)



次いで「ホームページが充実している」不動産店を選ぶという回答が48.1%になっています。これらは、現在のネット情報社会を反映する結果となっています。ただし、「自宅から近い」不動産店を選ぶという回答も3位で30.1%、年齢が上がるにつれて増え、60代以上は35.0%になっています。

不動産店のイメージを評価すると62.6点

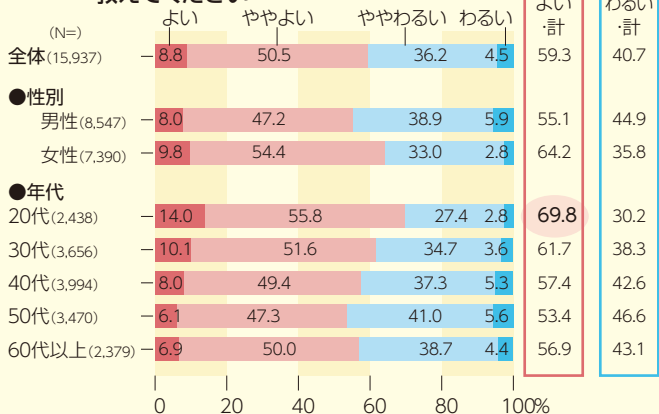
『あなたが不動産店に対してもっているイメージを教えてください』の質問については(図表3)、全体を「よい」「わるい」に大別すると、6割弱が「よい」というイメージをもっているようです。年代別で見ると、20代の方々からの「よい」イメージは高くなっています。また、男女別で見ると、女性からの「よい」イメージが高いです。一方「わるい」イメージとの回答が高いのは50代の方々となっています。

『あなたの不動産店のイメージを点数で評価すると、100点満点で何点になりますか』の質問については(図表4)、平均得点は62.6点になっています。ただし、得点分布では70点が一番多く23.8%、80点が二番目に多く19.7%で、好イメージを持たれている不動産店が多いこともうかがえます。

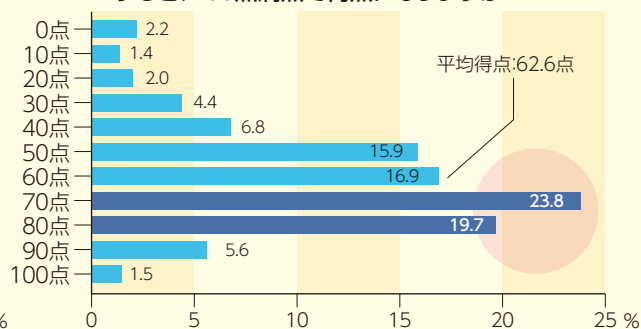
全宅連では、不動産店のイメージをさらにプラスに転じるべく、現在「不動産キャリアパーソン講座」(右ページ参照)を実施し、不動産店の従業者の資質向上に努め、また一般消費者の方々にも不動産取引の知識を啓発していく取組みを行っています。

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

図表3 ●あなたが不動産店に対してもっているイメージを
教えてください



図表4 ●あなたの不動産店のイメージを点数で評価
すると、100点満点で何点になりますか





2 不動産キャリアパーソン受講者1万名突破! 不動産広告について具体的、実務的に解説

今回は第3編の紹介を行います。

不動産キャリアパーソン講座テキスト 【第3編：不動産広告】の内容

第3編は、不動産広告について解説をし、3つの章から構成されています。

まず、第1章では、不動産広告への規制の概要を一覧表であげ(下表)、法令による規制のほか、業界が自主的に規制をかけていることを説明しています。

●不動産広告への規制の概要

法令による 規制	1 宅地建物取引業法 (1)誇大広告の禁止 (2)広告開始時期の制限(＝青田売りへの規制) (3)取引態様の明示義務 2 不当景品類及び不当表示防止法(→措置命令) 3 広告条例(＝いわゆる「捨て看」の禁止など)
業界の 自主規制	不動産の表示に関する公正競争規約

続く第2章では、法令による規制ということで、宅地建物取引業法での誇大広告等の禁止事項、著しく事実と相違する表示をし、または、実際のものよりも著しく優良であり、もしくは著しく有利であると誤認させるような表示をすることはできないとする解説から、広告開始時期の制限、取引態様の明示義務に関する解説となっています。

また、商品及び役務の取引に関連する不当な景品類及び表示による顧客の誘引を防止するため、独占禁止法の例外を定めることにより公正な競争を確保し、一般消費者の利益

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)

を保護することを目的とする法律の「不当景品類及び不当表示防止法(景表法)」による規制については、①商品・役務の内容に関する不当表示、②取引条件に関する不当表示、③その他の不当表示、の3つの表示、及び不当表示に対する措置についての解説、屋外広告物条例として、電柱、信号機、道路標識、ガードレールなどでの屋外広告物の設置・表示を禁止とする等の内容となっています。

第3章については、不動産の表示に関する公正競争規約に関しての解説で、公正競争規約の目的とその効果、公正競争規約に違反した場合の違反に対する調査や措置、規約による規制の内容、規約違反の広告の例が挙げられています。

また、参考資料として、インターネット広告に関する留意事項について具体的な広告の態様や発生原因の紹介がされています。

受講者の声

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](#)

映像と誌面で非常にわかりやすかった



エステートレビュー株式会社
田村 誠さん(千葉県)

- ◆ 受講のきっかけ 自分の能力を確かめたかった。
- ◆ 受講した感想 映像と誌面での学習で非常にわかりやすかった。内容についても初級ではあるものの、不動産の流れが理解できるので、新入社員研修には良いと思います。また、学習した成果としては、忘れていたことを思い出させていただいて勉強になります。

◆ 一般消費者の方も全国で受講

- ◆ 宅建試験向けの勉強をしていましたが、宅建試験用のテキスト等にはない実務に関することが掲載されていたので参考になりました。(53歳男性)
- ◆ 不動産取引に関してまったく無知でしたが、この講座のおかげで色々と知識を得ました。(23歳男性)

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

抵当権を何某持分の抵当権にする変更登記

今回は、「抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更登記」を取り上げました。今回は、「抵当権を何某持分の抵当権にする変更登記」という登記についてお話しします。ちなみに、この登記は、戸建住宅を分譲する際の事案でよく見られる登記です。

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(図表1●登記事項証明書の一例)のような記録があったとします。具体的には、権利部の乙区(付記1号)に「目的 1番抵当権をA持分の抵当権とする変更」、また、「原因 年月日B持分の放棄」と記録されています。これはどういった意味でしょうか。また、「1番抵当権をA持分の抵当権とする変更」という登記の目的ではなく、「抵当権の一部抹消」という登記の目的では不適切でしょうか。

「一部抹消」という登記は存在しない

A・B共有の不動産を目的として、株式会社Tの抵当権が設定されている場合において、株式会社TがB持分上の抵当権を放棄したときは、抵当権はB持分について消滅します。この場合、抵当権の一部消滅として、「一部抹消」という登記は存在しないため、一部抹消登記の実質を持つ「抵当権変更登記」を申請することとなります。

たとえば、本登記事項証明書においては、A単有名義の不動産に対して株式会社Tの抵当権が設定された後、Aの所有権の一部(2分の1)をBに移転する旨の登記がされています。これにより、A・B共有の不動産を目的として、株式会社Tの抵当権が設定されていることとなります。このような場合において、抵当権者株式会社Tがある共有者(B)の持分についてのみ抵当権を放棄することができます。この時、当該事象を登記簿上どのように表現するかが問題となります。

まず、株式会社Tの抵当権が一部消滅したとして、「抵当権の一部抹消登記」をするという発想が考えられます。しかし、「一部抹消」という手続や概念は法律上も存在しないため、「抵当権の一部抹消登記」をすることはできません。

そこで、共有不動産全体を対象とする抵当権を、共有者の1

人の持分のみを目的とする抵当権として存続させる当該事象は、「抵当権の効力の変更」と解することで、登記手続としては、「抵当権の変更登記」を申請する取扱いとなっています。そして、本件登記の目的は、「○番抵当権をA持分の抵当権とする変更」、登記の原因は、「年月日B持分の放棄」となります。

なお、本件登記は、抵当権が消滅した共有持分の登記名義人B(登記権利者)と抵当権者株式会社T(登記義務者)が共同して申請します(当該変更登記は、他の共有者Aに何らの影響を及ぼさないもので、Aは登記申請人にはなりません)。

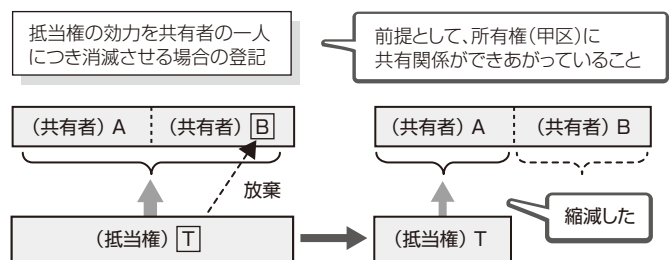
図表1●登記事項証明書の一例【権利部(甲区・乙区)のイメージ】

権利部(甲区) (所有権に關する事項)			
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23年〇月〇日第〇号	原因 平成23年〇月〇日売買 所有者(住所省略)A
2	A持分一部移転	平成25年〇月〇日第〇号	原因 平成25年〇月〇日売買 所有者(住所省略)持分2分の1 B

権利部(乙区) (所有権以外の権利に關する事項)			
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24年〇月〇日第〇号	原因 平成24年〇月〇日金融消費貸借 同日設定 <一部省略> 債権者(住所省略)A 抵当権者(住所省略)株式会社T
付記1号	1番抵当権をA持分の抵当権とする変更	平成26年〇月〇日第〇号	原因 平成26年〇月〇日B持分の放棄

※太字部分は便宜上、わかりやすくするために強調した。

図表2●事例の図解



〈B持分上の抵当権を放棄〉

【登記申請書】	
登記の目的	○番抵当権をA持分の抵当権とする変更
原因	年月日B持分の放棄
権利者	B
義務者	(株)T

Aは、登記申請人にならない

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) ②⑥…コミットメントをセールス手法に

以前、本連載で「コミットメント」について取り上げました。コミットメントとは、「(責任を持った) 約束・公約・確約」というような意味です。

人は誰でも、自分が一度判断したことや決めたことに固執する傾向があります。自分でも一貫性ある判断を維持したいと思いき、言うことが頻繁に変わると、周囲の人々からの信用を失ってしまうのではないかと考えるからです。片方で柔軟性が必要ではあるものの、その度ごとに言うことが変わるのでは、その人の誠実さや論理性が疑われてしまいます。また、一度判断や決定したことを、最初からもう一度考え直していたら、いくら時間があっても足りなくなってしまうという現実的な問題もあります。その意味では、人が「コミットメント」したことに拘るのは、一概に悪いことではありませんし、それを上手く活用することによって、自分自身の向上にも役立たせることができます。

一方で、私達に備わっている「コミットメント」に対する特性が、セールスの手段としても、頻繁に用いられていることを知っておかなくてはなりません。アリゾナ州立大学の名誉教授であるロバート・B・チャルディーニが、その著書「影響力の武器」の中で、コミットメントを活用したいいくつかのセールス・テクニックを紹介しています。

小さな要請応諾が、大きな要請受入れに

その一つは、「フット・イン・ザ・ドア・テクニック」と呼ばれるものです。最初は小さな要請に応諾してもらうことから始めて、最終的に関連する大きな要請を受入れてもらうものです。そこでは、安全運転キャンペーンのために小さなシールを玄関に貼ることを最初に許可した家は、その後に家が隠れるほどの看板を設置することまで承諾してしまうという事例が紹介されています。「安全運転キャンペーン」に協力することを、最初にコミットメントしたことが、その後の判断にも影響してきているわけです。最初のコミットメントが、自分の心の中だけでなく、その結果が小さなシールを貼るという行為として実現していることも、大きなポイントです。実際の行為やそのための努力が、コミットメントをよりいっそう強固なものにすることが、色々な実験を通じて判明しています。

もう一つは、「ローボール・テクニック」です。これは、相手に

一度あることを決定(コミットメント)させてしまえば、その意思決定の前提となった条件を取り除いても、取り消しにくくなるので、その性質を利用してそのまま契約に持ち込んでしまおうというテクニックです。例えば、車の販売で競合他社と比べて400ドル安い価格を提示して、顧客に購入を決めてもらい、その契約やローンの借入れ手続きを進めます。このことが顧客にとっては、行動を伴うコミットメントとなります。このため、その途中で、エアコンを付けるのにさらに400ドルかかるのに、それを事務上にミスで忘れていたという話が出てきても、そのまま顧客はその業者と契約をしてしまう結果になるケースが生じるのです。

こうしたテクニックを悪用することは許されませんが、ビジネスでも十分に応用可能なものです。「フット・イン・ザ・ドア・テクニック」は、顧客に自宅のリニューアルを勧める場合、「そろそろ自宅の改修が必要だ」という認識を持ってもらい、まずは小さなリニューアル工事から始めてもらうことが大切なことを示しています。大きな工事はそれから取るように努力すればよいのです。「ローボール・テクニック」は、むしろ、競合他社や取引相手が使ってくることもあることも想定して、対抗策を講じるようにすべきでしょう。

●コミットメントの活用で 大きな取引に

これくらいなら比較的
気軽に取り扱える!
価格も手ごろだしな。

まずは、30坪の土地を
坪100万円で
購入しませんか?

コミットメントを
活用して、後で
大きな取引に
つなげよう。



ハトマークサイトをフルリニューアルしました！ より使いやすく、便利になりました

ハトマークサイトを大規模リニューアル！さらに見やすいデザインになり、
たくさんの機能を追加。より便利に、お探しの住まいが
さらに見つかりやすくなりました。



リニューアルのポイント

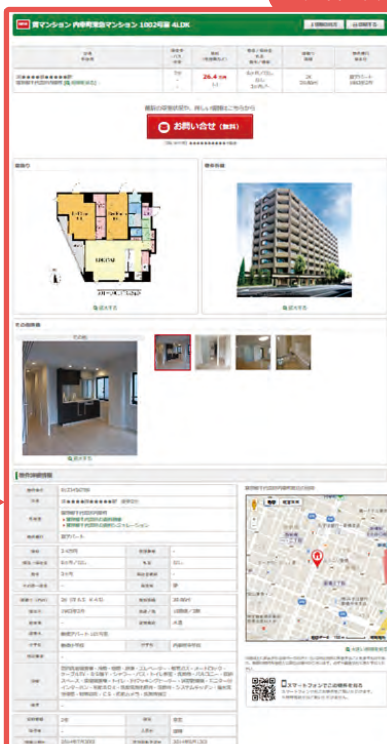
POINT 1

より見やすい画面構成と各種検索機能の充実
「条件入力のみで瞬時に結果表示をするAjax検索機能」「地図から検索」
「バス停検索」「学区検索」「田舎暮らし物件検索」、「マッチングメール機能」、
「おすすめ物件表示」、「物件周辺地図表示」等の機能を追加

地図から検索



物件詳細



物件一覧



①メール問合せ利用者様へのプレゼントキャンペーン (詳細は<http://www.hatomarksite.com>)

- 実施内容:ハトマークサイト経由で物件情報を検索し、メールでお問合せいただいた方を対象としたプレゼント
- 実施期間:2014年12月3日~2015年2月28日(3ヵ月間)
- 当選方法:期間内にメール問合せをしていただいた方から抽選
- 当選本数:10本
- 当選商品:空気清浄機、マッサージクッション、布団乾燥機等

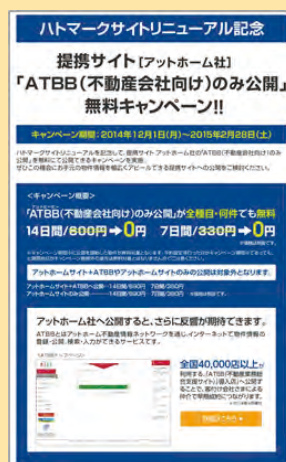


*その他、キャンペーンPRチラシやハトマークサイトリンクバナーも登録システムからダウンロードできます。



②ハトマークサイト登録利用会員様向けキャンペーン

- 実施内容:提携サイト(ATBB)公開無料キャンペーン(詳細はハトマークサイト登録システムにログインしご確認ください)
- 実施期間:2014年12月1日~2015年2月28日(3ヵ月間)

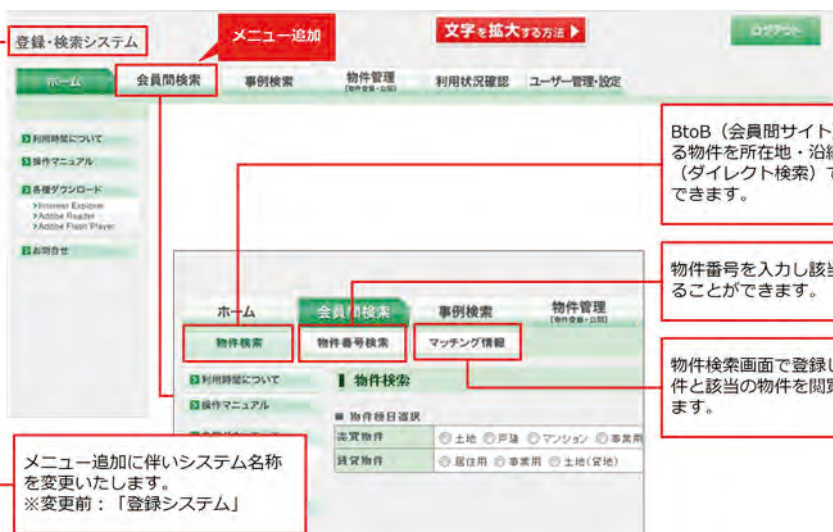


POINT 2

スマートフォンへの対応充実
検索画面リニューアル、
検索条件・検討中リストのPC同期機能、
QRコード表示機能対応

POINT 3

ここにしかない情報がここにある!ハトマーク会員間流通(BtoB)機能追加
ハトマークサイトBtoB(会員間サイト)に公開された他社の流通物件(客付け可能物件)を検索できる機能と二次広告として転載できる機能等を追加。



BtoB(会員間サイト)に公開されている物件を所在地・沿線検索、地図検索(ダイレクト検索)で検索することができます。

物件番号を入力し該当の物件を検索することができます。

物件検索画面で登録したマッチング条件と該当の物件を閲覧することができます。

メニュー追加に伴いシステム名称を変更いたします。
※変更前:「登録システム」

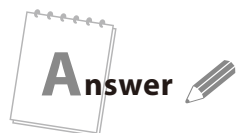
「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

「地域地区制度」「地区計画制度」のポイントと留意点(その3)

千葉 喬



地区計画制度を具体的に実現するための開発行為や建築行為規制、誘導容積制度等の特例について教えてください。



1. 地区計画制度の具体化の手法

都市計画を実現する手法として、大局的な視点から「規制」と「事業」によるものがあります。事業面としては、都市施設および市街地開発事業の都市計画事業を実施して市街地の整備を図る積極的な都市計画と、用途地域を始め各種の地域地区制度により良好な市街地形成の実現を目指す規制や誘導による消極的な都市計画があります。

しかし、近年では、都市の良好な居住環境に対する住民の要請は強く、用途地域等の地域地区制度だけでは、コンパクトな地区を単位とした街づくりの視点からも良好な居住環境を形成する上で問題が生じている現状を踏まえる必要があります(下図参照)。

2. 開発許可制度との関係

宅地造成等の開発行為について、開発許可を必要とする場合には、都市計画法に基づく開発許可申請をすることになります。開発許可の申請に係る土地について、地区計画(地区整備計画が定められている区域に限る)が定められている場合には、予定建築物の用途や開発行為の設計が地区計画に定められた内容に適合していることが開発許可基準の要件とされ、その実現が図られています。

3. 建築確認制度との関係

(1) 市町村の条例

地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る)内において、地区計画で定められている建築物に関する事項、たとえば、建築物の用途の制限、容積率、建ぺい率、高さ

等の限度のうち、特に重要なものは条例で定めることができます(建築基準法68条の2参照)。これらの制限が市町村の条例で定められた場合には、建築基準法6条の建築確認の際の建築基準の一つとされ審査対象とされることに留意することです。

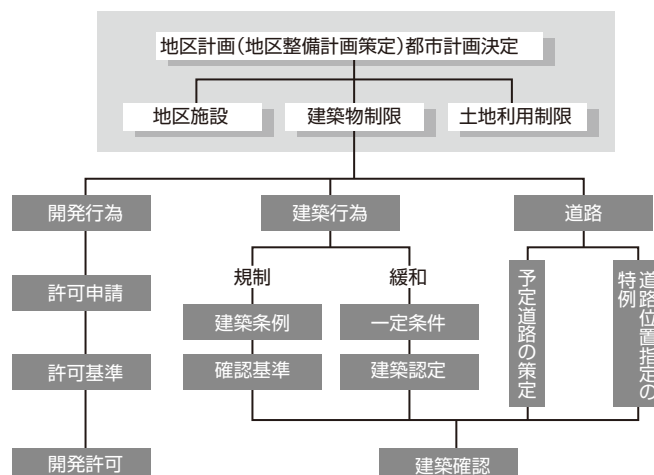
(2) 位置指定道路に関する特例

地区計画に道路の配置や規模が定められている場合、特定行政庁は予定道路の指定基準や地区計画に定められた道路の配置に即して道路位置の指定を行わなくてはなりません。私道の位置指定が無秩序に集積すると、劣悪な条件の屈曲道路や袋状道路が生じ、スプロール街区が形成されることを防止し、計画的な細街路網の整備を図るための措置です。

(3) 予定道路の指定

地区計画で定めた道路は、開発行為や建築行為が行われるごとに整備されますが、当初に予定された細街路網の実現を図るために、特定行政庁は予定道路を指定することができ、この指定が行われると、予定道路内で建築物の建築が制限されますので注意することです(建築基準法44条参照)。また、建築物の敷地が予定道路に接していたり、敷地内に予定道路があり、特定行政庁が許可した場合は、この予定道路が容積率制限上の前面道路とみなし、容積率の算定をすることができます。しかし、予定道路部分にある敷地部分は敷地部分に算入できないことに注意することです。

●地区計画の具体化の仕組み



ランドマークサインの取組み (東京都新宿区歌舞伎町)

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、筆者が手掛けた歌舞伎町のランドマークサインの取組みを紹介します。

歌舞伎町は、コマ劇場跡地に2015年春竣工予定の新宿東宝ビルが建設中など、エンターテインメントシティに生まれ変わりつつあります。筆者の手掛けたランドマークサインは、この新宿東宝ビルの斜向かいに位置し、トークライブハウス「LOFT PLUS ONE」、まわるカウンターPub「ゴンドラ」といった歌舞伎町を象徴する有名店が入居する林ビルの壁面に設置されています。林ビルは、外装リニューアルに際してサイン類を一新しました。

注目は、「I♡歌舞伎町 KABUKI-CHO」のランドマークサインです(平成26年10月31日引き渡し)。この「I♡歌舞伎町 KABUKI-CHO」のランドマークサインは、連日、外国人観光客を含めた多くの来街者がスマホやデジカメで撮影していきます。歌舞伎町の新たな“ランドマークサイン”として急速に認知を広め、早くも観光客の撮影スポットとして定着してきました。

歌舞伎町以外では、なかなかできないサイン

歌舞伎町の魅力のひとつに、街に溢れるエネルギーで密度の濃いサイン群を上げることができ、複雑な景観が魅力な街、歌舞伎町。そこで、どういう記号が歌舞伎町という街のランドマークになるのかを考えました。建物と調和するのではなくて共存するサイン。歌舞伎町のこの場所以外ではなかなかできないサインを考えてみようとなりました。

そして、ソーシャルメディア全盛の時代。スマホで撮影されやすい記号であることがデザインのコンセプトです。このランドマークサインを見た人が写真を撮影して、その写真がTwitter、Facebook、ブログ

等によって投稿、シェアされ、情報が拡散していく。そんなことを考えてデザインの設計が進みました。

計画当時は、さまざまな懸念がありました。例えば、ビルに入居しているテナントさんにしてみれば、自分のお店のことを宣伝する看板スペースが減ってしまうので、賛同を得られないのではないかと懸念。行政からは赤色が点滅する派手なサインなので屋外広告物許可をもらえるかどうかという懸念、地域から賛同されないのではないかと懸念など。いずれも問題なくクリアできてよかったのですが、他にも、商標権、著作権、不正競争防止法等についても綿密な調査を実施し、注意を払いました。

この提案を実現したオーナーの決断、普通、なかなかできることではないと思います。これをきっかけに、「I♡歌舞伎町 KABUKI-CHO」のランドマークサインに続く、エンターテインメントシティに似合う、歌舞伎町のまちを楽しくしてくれるサインが続々と増えてくることを筆者は願っています。歌舞伎町に行かれる機会があれば、ぜひともこのランドマークサインを写真で撮影して、ソーシャルメディアでシェアしてください。



外装リニューアル前の林ビル



外装リニューアル後の林ビル



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/>





不同沈下以外の地盤リスク

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

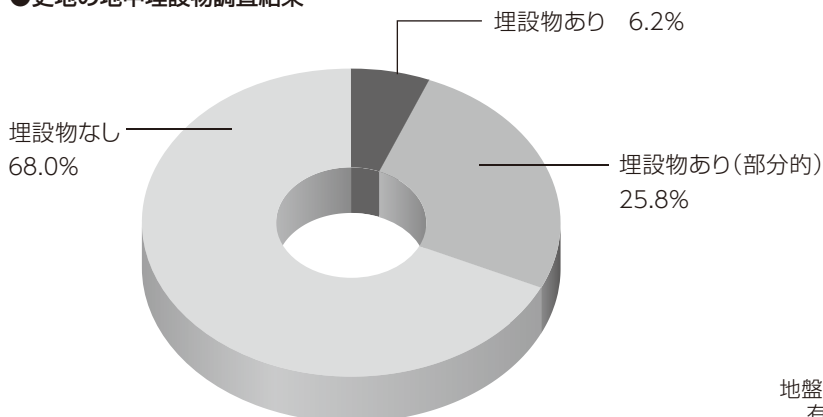
前回までは、地盤における最大のリスクである不同沈下を中心に解説してきました。しかし、地盤リスクは、建物の不同沈下以外にもあります。今回は、そういった不同沈下以外の地盤リスクについて解説したいと思います。

地中埋設物

不同沈下に次いで地盤に関して大きな問題となるのが、地中埋設物ではないでしょうか。当社の調査によると、更地の約32%に何らかの埋設物が存在すると判断されました(グラフ参照)。ご存知の通り、地中埋設物がある場合は土地売買の際に重要事項説明で説明しなければなりません。ところが、売主ですら埋められていることを知らないというケースが多くあります。地中埋設物はコンクリート片から石、木材、鉄片、廃棄物など多岐に渡りますが、これらは場合によっては不同沈下の原因にもなります。また、有害な物質が含まれていれば土壤汚染、地下水汚染を引き起こします。

地中埋設物を調べるのは、地盤の強さを調べるより難しくなります。埋設物の種類や分布範囲が不均一なためです。何がどれくらい埋まっているのか詳しく調べようとしたら、掘り返して実際に確認するしかないというのが現状です。ただ、ありそうかなさそうか程度であれば、地盤調査に使われるSWS試験を数多く行うことで安価に調べることは可能です。土地の前歴がRC造の建物や工場、建設資材置き場などであった場合、埋設物が存在する可能性がありますので、怪しいと思った場合は土地売買前に簡易に調査して、埋設物の有無を把握しておくのもリスクヘッジの1つの方法かと思います。

●更地の地中埋設物調査結果



意外に多い地下空洞

関東地方に特に多く見られるものとして、地下空洞が挙げられます。関東地方の台地には関東ローム層という人力で穴を掘りやすい地層が広く分布しているため、昔から井戸や室(むろ。野菜を保存、栽培する穴)、防空壕など、人が入れる程度の穴を掘り、さまざまな用途で利用されてきました。このような穴のある土地が宅地化して、地盤調査の段階で空洞が発見されることが、たびたびあります。堅穴は大抵埋め戻されていて見た目にはわかりませんが、地盤調査をすると非常に軟弱な場合がほとんどです。一方、横穴は埋め戻されていない場合があり、そのまま住宅を建築すると陥没などの危険性があります。また、柱状改良などの地盤補強を行うと、セメントが穴に流れ込んでしまい改良できないといったことも起こります。

全国的なものだと、亜炭鉱の坑道跡があります。特に東海地方で問題となっていますが、その分布は東海地方に限ったものではありません。地下に縦横無尽に掘られた坑道がまれに崩壊を起こし、地表が陥没するといった事故が発生しています。

地中埋設物や地下空洞の発見には、土地利用履歴や過去のその土地の写真などが有効な情報となる場合があります。現在、このような土地の情報や地盤の状況、災害情報など、さまざまな情報がインターネット上に公開されており、誰もが入手できるようになっています。

次回は、この情報の入手方法や活用方法について説明します。



地盤調査で埋設物の有無も調べられる

敷地条件と建築計画①

角地と中間画地(下)

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



敷地が高度商業地にある場合、最有効使用建物は基準容積率の限度まで建築します。基準容積率600%の場合、8～9層になります。二方向避難の原則により階段を二つ設けることが基本ですが、100㎡程度の敷地で階段を二つ設けると有効率が悪くなるため、例外規定を利用することが一般的です(2011年11月号)。なお、賃貸ビルを前提に考えます。

益性と上階へのアクセスの確保の両立が可能です。

最有効使用程度の差

収益性(総収入)は、賃貸面積×賃料単価です。それぞれの建築計画についてこれを計算し、比較したものが、最有効使用の程度の差を計算する場合の手がかりとなります。

中間画地の建築計画

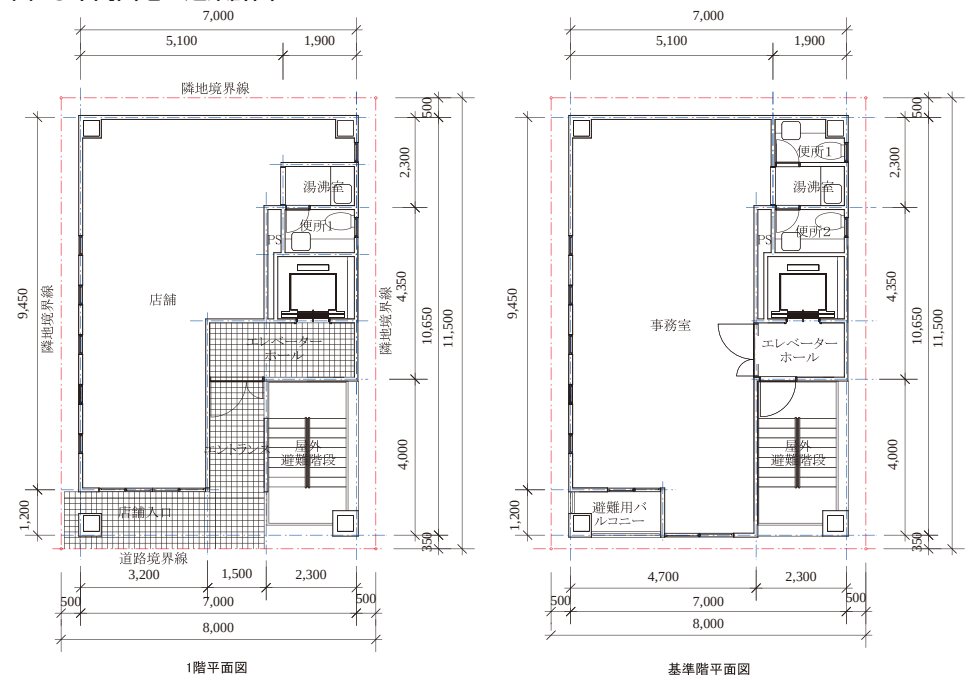
(1) 基準階

前面道路側に屋外避難階段と避難用バルコニーを設けます。片寄コアが基本となり、事務室部分は細長くなります。道路側からは屋外階段、事務室、避難用バルコニーが見え、立面を整えることが難しくなります。

(2) 1階

エレベーターホールへの通路の確保が悩ましい問題です。上階へのアクセスを重視すると1階の賃貸部分の条件が悪くなり、1階の賃貸部分を優先すると上階の賃貸条件に響きます。1階の賃貸部分の間口は狭く、形状は不正形となってしまいます。

図1●中間画地の建築計画



角地の建築計画

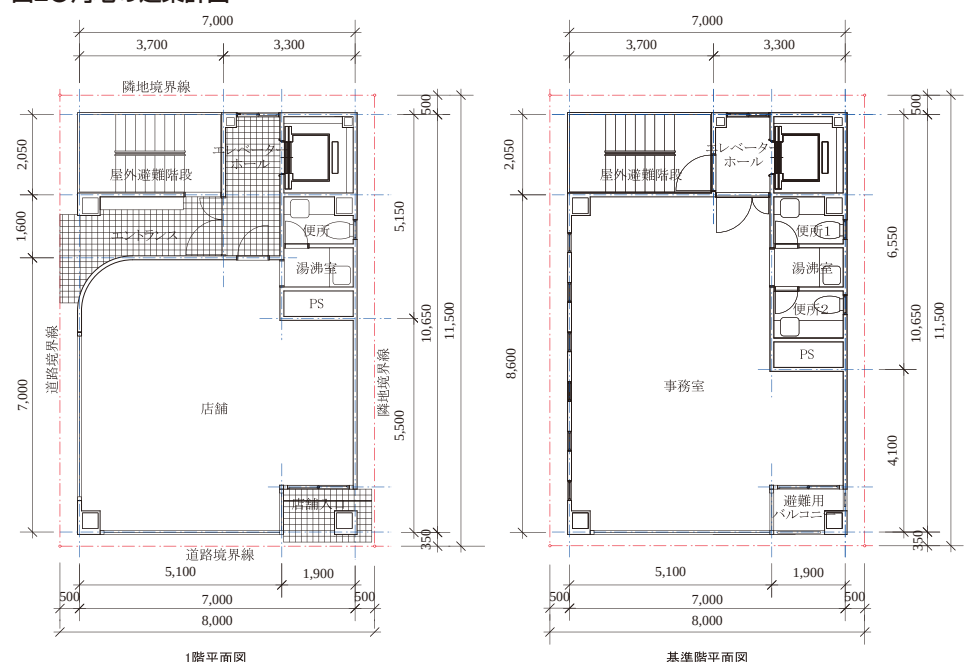
(1) 基準階

階段を側道側にとることが一般的です。避難用バルコニーは広幅員の道路側にとりますが、事務室部分が長く、立面を整えることは比較的容易です。事務室部分は二つの道路側に窓を設けることができ開放的で、形状も使いやすいものとなります。コアタイプは片寄コアの変形もしくは分散コア的なものとなります。

(2) 1階

側道側にエントランスを取ることで1階賃貸部分の広幅員道路側の間口が広がります。また、側道側もショールーム的に使うことが可能です。1階の収

図2●角地の建築計画



自然災害と 土地取引の留意点(下)

中央大学法科大学院教授・弁護士

升田 純

前号に引き続き、自然災害(地震による液状化や地盤沈下等々)によるリスクについて、関連する判例を分析し、実務的観点からその対応を検討します。



V 地震をめぐる法律問題

日本では地震はありふれた現象ですが、近年のような地震の多発は珍しいように感じます。

特に平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災は、高層化した大都市において初めて発生した大地震であり、被害も、土地、建物の取引に与える影響も重大でした。また、平成23年3月には、東日本大震災が発生し、そのエネルギー(マグニチュード9.0)だけでなく、津波の規模の大きさに驚かされるばかりでしたが、その後の余震も相当の規模のものが繰り返して発生しています(東日本大震災は、地震、津波による被害だけでなく、福島第一原子力発電所における事故も発生し、原発事故に伴う被害、法律問題も深刻なものになっています)。しかも、近年の地震の多発は、さらに巨大な地震の兆しである等と指摘され、東海地震、南海地震等の大地震の発生も予想されているわけです。

地震は、地盤の揺れ、地盤の沈下・隆起、地盤の移動、地盤の崩壊、土地の液状化、津波等を引き起こし、これに伴って建物の倒壊・損傷、建造物・施設・設備の倒壊・損傷、土地の下降・上昇、土地の水没、土地の移動、段差の発生、土地の陥没、崖崩れ、土砂の流出、土地の液状化等の事態が発生することがあります(地震に伴って火災が発生し、建物の焼失、損傷が発生することがあります)。地震が土地、建物に与えるこれらの影響は、土地、建物の所有者、占有者に法律問題を生じさせるだけでなく、土地、建物の取引にも影響を与え、取引の当事者等に法律問題を生じさせるものです。

地震によって、土地の移動に伴う境界の変動、地盤・建物の損傷等による売買契約の履行・不履行、借家の倒壊・損傷(阪神・淡路大震災においては罹災都市借地借家臨時処理法が

適用されたのですが、東日本大震災では適用されず、その後、改正されています)、マンションの倒壊(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法が阪神・淡路大震災の際に制定・施行され、東日本大震災にも適用され、その後改正されています)、地盤・建物の崩壊・損傷に伴う事故等の問題が生じ得るところであり、従来からいくつかの判例が公表されていますが、今後、さらに多様な法律問題が生じる可能性があります。

地震によって不動産取引がさまざまな影響を受けますが、これからは、この影響にも取引上特約を盛り込む等して準備する必要があります。

VI 地震をめぐる判例

不動産取引と地震をめぐる判例のいくつかを紹介します。

1 地震でブロック塀崩壊、子供が死亡

仙台地裁・昭和56年5月8日判決(判例時報1007号30頁)は、昭和53年6月12日に、宮城県沖地震が発生し(マグニチュード7.4。震度5。死者27名)、宮城県泉市内の道路を歩行中のA(当時8歳)が、道路に沿って設置されていたYの所有に係るブロック塀(高さ1.6m)の一部が崩壊し、その下敷きとなり死亡したため、Aの両親X1、X2がYに対して土地工作物責任に基づき損害賠償を請求したものです。

本判決は、ブロック塀の設置・保存に瑕疵があるためには、その築造、維持、管理に不完全な点があり、ブロック塀が安全性を欠いていることが必要であるところ、本件でブロック塀が

築造された当時、通常発生することが予測された地震動に耐える安全性を有していたかをみると、築造当時震度5が予測されたところ、本件地震は一部地域で震度6のところもあり、震度5を超える強い振動であったとし、設置の瑕疵の証明がないとし、請求を棄却しました。

本件は、地震による不動産取引への影響が問題になったものではなく、不動産の設備の倒壊による土地工作物責任（民法717条）が問題になったものです。本判決は、ブロック塀の設置・保存の安全性は、いかなる事態が発生しても安全であるという意味の絶対的な安全性ではなく、通常備えるべき相対的な安全性をいうとし、通常備えるべき安全性は、地震の場合には、通常発生することが予測される地震動に耐え得る安全性を有していたことであるとした上、地震が地上の建築物に対して及ぼす影響は、地震そのものの規模、建築物の建てられている地盤、地質の状況及び建築物の構造、施工方法、管理状況等によって異なるから、具体的にブロック塀に瑕疵があったか否かを判断するに当たっては、これらの諸事情を総合して、ブロック塀がその築造された当時通常発生することが予測された地震動に耐え得る安全性を有していたか否かを客観的に判断し、安全性が欠如し、あるいは安全性の維持について十分な管理を尽くさなかった場合には、ブロック塀の設置または保存に瑕疵があるとの理論を打ち出しています。本件では、仙台近郊において過去に発生した地震のうち最大級のものに耐えられるか否かを基準とすれば足り、ブロック塀築造当時、震度5程度の地震が仙台近郊において通常発生することが予測可能な最大級の地震であったと考えるのが相当であり、事故現場においては、震度5を超える強い振動であった可能性も十分考えられることから、ブロック塀が本来備えるべき震度5の地震に耐え得る安全性を欠いていたものであることを肯認し得る証拠はないと判示したのですが、その理論には一部問題があるものの、合理的な結論を導いています。

2 地盤の亀裂等で建物50戸が全半壊

次に同じ地震が問題になった仙台地裁・平成4年4月8日判決（判例時報1446号98頁）は、Y2市（仙台市）のA地区において地盤の亀裂、ずり落ち、盛り上がり、陥没等が発生し、建物50戸が全半壊したものです。X1、X2らは、昭和32年、33年頃、Y1株式会社が造成し（造成業者については争点になっている）、販売したA地区内の土地を購入し、建物を建築していたが、前記地震により宅地が陥没、沈下し、建物が全半壊したため、X1ら（合計14名）がY1に対して建築物を安全に定着等できる宅地を造成すべき注意義務違反、Y2に対して危険な宅地の造成・販売等を禁止すべき義務違反、Y3県（宮城

県）に対して粗雑な造成が行われないような措置を講ずべき義務違反、Y4（国）に対して宅地を造成、販売する業者に対する監督権限の不行使等を主張し、損害賠償を請求しました。

本判決は、Y1がA地区の宅地を造成していないし、通常発生することが予想される地震動に耐え得る安全性を欠いていたとは認められないとして瑕疵担保責任を否定し（震度5程度の地震に対する安全性の有無を基準として判断するのが相当であるとしています）、Y2、Y3、Y4の義務違反を否定し、請求を棄却しています。

本件は、個人らが造成地を購入し、建物を建築していたところ、地震によって地域において地盤の亀裂、ずり落ち、盛り上がり、陥没等が発生し、造成業者に対して建築物を安全に定着等できる宅地を造成すべき注意義務違反を主張し、市に対して危険な宅地の造成・販売等を禁止すべき義務違反を主張し、県に対して粗雑な造成が行われないような措置を講ずべき義務違反を主張し、国に対して宅地を造成、販売する業者に対する監督権限の不行使等を主張し、損害賠償責任を追及した事案ですが、本判決は、造成地の瑕疵を否定する等し、損害賠償責任を否定した事例として参考になります。

本判決は、その判断の前提となる判断基準として、震源からかなり隔たった場所の宅地の地盤が、どの程度の規模の地震に対してまで崩壊陥没等の災害を受けずに耐えられるならば瑕疵がなかったといえるかであるとし、具体的には、宅地に関する耐震性の点からの瑕疵の存否は、従来発生した地震の回数、頻度、規模、程度のほか、時代ごとに法令上要求される地上地下構築物の所在場所、地質、地形、強度等の諸要素を考慮し、一般常識的見地から、少なくとも震度5程度の地震に対して安全性の有無を基準として判断するのが相当であるとしたものであり、不動産取引の常識を踏まえたものであり、参考になるものです。

3 市が宅地造成・販売、地震で建物に損傷

また、同じ地震が問題になった判例として、仙台地裁・平成8年6月11日判決（判例時報1625号85頁）は、Y市（仙台市）のA地区において地盤の亀裂、盛り上がり、陥没等が発生し、Yが造成、販売した宅地を購入し、建物を建築していたX1、X2ら（合計8名）の建物が損傷を受けたことから、X1らがYに対して瑕疵担保責任に基づき損害賠償を請求したというものです。

本判決は、通常発生する可能性が経験的に予測される規模の地震に対する耐震性を具備していることによって瑕疵の有無を判断するとし、震度5程度の地震に対する耐震性を有していた場合には、原則として瑕疵はない等とした上、A地区の造成分譲地の震度は6程度であり、震度5程度の地震には

耐え得る強度を有していた等とし、造成地の瑕疵を否定し、請求を棄却しています。

本件の特徴は、市が宅地造成し、市の売買契約上の瑕疵担保責任が問題になったところですが、本判決は、売買の目的物の瑕疵は、売買の目的物である特定物が契約の当時から、その種類のものとして通常有すべき品質・性能を欠いていることをいうとし、本件では、耐震性の面からみた宅地の瑕疵の有無であるから、宅地の売買がされた当時、造成した上で売却される宅地において、社会通念上、どの程度の地震に対してまで、崩壊、陥没、隆起等を生じることのない耐震性を備えることが求められていたかを基準として判断すべきであるとした上、造成宅地は、少なくとも、その地域でそれまで発生した地震の回数、頻度、震度等からみて、将来その地域で通常発生する可能性が経験的に予測される規模の地震に対する耐震性を具備することが求められており、造成宅地がこれを欠いていた場合には、瑕疵があるとしています。本件では造成地が震度5程度の耐震性を有していたとし、震度6の地震であった本件では瑕疵は認められないと判断したものです。本判決は、将来その地域で通常発生する可能性が経験的に予測される規模の地震に対する耐震性を具備することが求められているとの理論は問題がありますが、当時としては合理的な判断を示した事例として参考になります。

この判決の控訴審判決である仙台高裁・平成12年10月25日判決(判例時報1764号82頁)は、X1らが購入した宅地の震度は5であり、A地区では10年に1回程度で震度5程度の地震が発生していた等とし、耐震性に隠れた瑕疵があったとし、Yの瑕疵担保責任を肯定し、信頼利益の範囲で損害賠償を認めるべきであるとし、建物修理費用相当額の損害を認め、原判決を変更し、請求を認容しています。

しかし、本判決については、不動産取引の瑕疵の判断に当たって社会通念、取引通念を軽視するものですし、前記の第一審判決と比較して読んでみると、第一審判決のほうが合理的な判断を示し、判断の仕方、論理、判断そのものが説得的です。今後予想される地震は、震度が6、7というものです。本判決を前提とすると、不動産取引に予測困難な影響を与えることになります。

4 阪神・淡路大震災でホテル宿泊客が死亡

さらに、阪神・淡路大震災による建物の倒壊に伴う人身事故をめぐる判例を簡単に紹介します。

神戸地裁・平成10年6月16日判決(判例タイムズ1009号207頁)は、神戸市兵庫区所在の7階建てのホテルは、昭和39年6月に新築され、同年10月、昭和44年11月にそれぞれ増築された後、Y株式会社は、昭和61年12月、本件ホテルを

購入していたところ、平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災により崩壊し、本件ホテル(406号室)に宿泊していたA、Bが崩壊部分の下敷きになり、死亡したため、Aの両親X1、X2、Bの両親X3、X4がYに対して土地工作物責任に基づき損害賠償を請求したというものです。

本判決は、増築の際、接合部が破壊され易い構造的な危険性を有することになり、通常有すべき安全性を保持しないものになった等とし(本件ホテルの近隣の古い木造建物が崩壊しなかった状況があります)、不可抗力によって発生したことを否定し、土地工作物責任を肯定し、請求を認容しています。

本件では、建物全体の設置または保存の瑕疵が問題になったものではなく、増床部分の設置の瑕疵が問題になったものですが、本判決は、ホテル、近隣の建物の被災の状況、震度等を考慮し、設置の瑕疵を肯定したものであり、事例として参考になります。なお、本判決は、不可抗力の抗弁が主張されたところ、この事故が不可抗力によって生じたとの事実関係が認められないとし、不可抗力の抗弁を排斥していますが、この判断も事例として参考になります。

5 賃貸建物倒壊で、賃借人が死亡・負傷

また、神戸地裁・平成11年9月20日判決(判例時報1716号105頁)は、A、B、C、Dは、Y2株式会社の仲介により、それぞれY1から神戸市東灘区所在の賃貸マンション(補強コンクリートブロック造3階建ての建物)の1階の各部屋を賃借していたところ、平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災により本件建物が倒壊し(本件建物は震度7の地域にありました)、1階部分が押しつぶされ、死亡したため、Aらの遺族であるX1、X2らがY1に対して本件建物が建築基準法令所定の技術水準に適合しない等と主張し、土地工作物責任、不法行為に基づき、Y2に対して仲介の際に建物の構造につき虚偽の事実を告げたと主張し、債務不履行、不法行為に基づき損害賠償を請求したものです(X1は、Aと同居しており、傷害を負ったものです)。

本判決は、本件建物が補強コンクリートブロック造として設計されたものであり、施工において軽微といえない不備があったとし、通常有すべき安全性を欠くものであり、倒壊が不可抗力によるものとはいえず、本件建物の設置の瑕疵と揺れが競合して原因となったとし、公平の見地から寄与度を5割とし、Y1に対する請求を認容し、Y2は建物の構造上の安全性につき安全性を疑うべき特段の事情が存在しない限り調査義務を負わないとし、Y2に対する請求を棄却しています。

本件では、賃貸建物が倒壊し、建物の1階部分が押しつぶされ、建物の賃借人らが死亡したり、負傷したりし、建物の所有者・賃貸人、不動産業者の損害賠償責任を追及された事

案ですが、本判決は、建物が震度7の地域にあったものの、倒壊の原因が建物の設置の瑕疵が想定外の揺れの地震が競合したものであるとした上、建物の所有者・賃貸人の責任については、土地工作物責任が認められるとしました（もともと、損害の公平な分担という損害賠償制度の趣旨から、損害賠償額の算定に当たって、自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌するのが相当であり、地震の損害発生への寄与度は、建物の設置の瑕疵の内容・程度及び本件地震の規模・被害状況等からすると5割としています）。不動産業者の責任については、仲介業者は建物の構造上の安全性については建築士のような専門的知識を有するものではないから、一般に、仲介契約上あるいは信義則上も、建物の構造上の安全性については安全性を疑うべき特段の事情の存在しない限り調査する義務まで負担しているものではないとし、本件では、建物が通常有すべき安全性を有しない建物であることを疑うべき特段の事情が存在したことを認めるに足る証拠はないとしたこと、不動産業者の債務不履行責任、不法行為責任を認めなかったものです。

本判決は、不動産業者（賃貸借の仲介業者）の責任については、理論的にも、事例の判断としても合理的な判断を示しており、参考になりますが、建物倒壊の原因、設置の瑕疵の判断については、土地工作物責任を認めようとする結論が先走り、寄与度を5割認めることによって当事者双方のバランスを図ろうとする意図が明白であり、また、建築法令上の建物の倒壊に直接に影響を与える特段の不備がないにもかかわらず瑕疵を認めることには、疑問が残るものです。

6 売買契約の締結日と実行日の間に 東日本大震災が発生

最後に、東日本大震災と不動産取引が問題になった判例です。東京地裁・平成25年1月16日判決（判例時報2192号63頁）で、この事案は、Xは、宅地建物取引業者であるY2株式会社の仲介により、平成23年2月20日、Y1から千葉県浦安市所在の建物、敷地を、同年3月20日までの解除期限までは手付放棄により契約を解除できる旨、引渡し前に天変地異により目的物が毀損したときは、Y1が毀損を修復した上で引渡す旨の特約で購入したところ、同年3月11日、東日本大震災が発生し、本件建物が液状化により傾いたが、同月26日、本件建物等の引渡しを受けたものの、Y1が本件建物の傾きを告知することがなかったことから、XがY1らに対して、調査、告知せず、手付解除できなかつた等と主張し、主位的に債務不履行、不法行為に基づき損害賠償、予備的に、Y1に対して手付解除の期間制限はなく、解除したと主張し、不当利得の返還、予備的に、修復義務違反による債務不履行に基づき損害賠償を

請求したというものです。

本判決は、Y1が引渡し前に本件建物の傾きを認識したとは認められないとし、債務不履行、不法行為を否定し、引渡し後、Y1が傾きに気づき、修復を申し入れたものの、Xの協力が得られなかったことから、修復義務の不履行につき帰責事由が認められない等とし、主位的請求、予備的請求を棄却しています。

本件は、東京湾岸の土地、建物につき、平成23年2月20日、仲介業者の仲介により、個人間の売買がされ、同年3月20日までの解除期限までは手付放棄により契約を解除できる旨の特約、引渡し前に天変地異により目的物が毀損したときは、売主が毀損を修復した上で引渡す旨の特約があったところ、同年3月11日、東日本大震災が発生し、付近一帯に液状化が発生し、この事案の建物も液状化により傾いたものの、地震後間もなく買主が売主を訪問し、買主が地震後間もなく仲介業者に建物の状況等を問い合わせをしたのに対し、仲介業者の担当者は売主に電話で問い合わせ、大丈夫である旨の回答を受け、その旨を買主に連絡し、同年3月26日、土地、建物の引渡しが行われました。ところが、建物の傾きがあったことから、買主が売主に債務不履行責任、不法行為責任を追及したという特徴的な事件です（東日本大震災による液状化が広範囲に発生した地域の中古住宅の売買契約が、地震前に締結され、地震後に契約が実行されて問題になった事件です）。

本判決は、売主における訪問時の説明による虚偽告知等に係る債務不履行責任、不法行為責任を否定するとともに、仲介業者の責任については、水準器を使用して調査すべき義務違反に係る債務不履行責任、不法行為責任を否定したものであり、事例として参考になります。

本件は、東日本大震災に伴う土地、建物の取引をめぐるトラブルであり、売買契約の締結日と実行日との間に大地震が発生し、これに起因する土地、建物の損傷をどのように取扱うかという重大かつ興味深い問題を提起したのですが、売主の責任を否定した判断は微妙です。本判決が仲介業者の債務不履行責任、不法行為責任を否定したことは、今後も参考になりますし、地震後の対応の事例としても読者諸氏の興味を引くものではないでしょうか。

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。申込受付開始から1ヵ月で、すでに昨年度の2,000名を超える2,500名の方にお申込をいただいております。

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。

お申込
締切
間近!

■ セミナー内容

● 第1部

「現地解説! 中古住宅調査」

出演:

清瀬 和彦氏(国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長)

印南 和行氏(特定非営利活動法人住宅情報ネットワーク 理事)

● 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、募集を締切とさせていただきます。

■ 都道府県会場一覧(全66会場)

※「○○校」と記載の会場はすべて日建学院の校舎です。

平成26年12月26日現在

※は募集締切会場。青字の会場は、お申込殺到につき追加した会場です。

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	大宮校、朝霞台校、埼玉県宅建会館	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、柏校、成田校	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、兵庫県不動産会館	福岡県	天神校、北九州校
山形県	山形校	神奈川県	神奈川県立総合振興センター、横浜校、神奈川県不動産会館	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、チサンホテル新潟	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、TKPガーデンシティ名古屋新幹線口	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		

■ 本誌がお手元に届いた際に、申込受付が終了している場合は、ご了承ください。

■ 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)