

RealPartner 2015 7-8

宅建士スタートアップフォーラム開催 全宅連・全宅保証 定時総会開催

特別寄稿・宅地建物取引士に期待する(第4回) 熊倉隆治 日本不動産鑑定士協会連合会会長

● 紙上研修 宅地建物取引業におけるコンプライアンス(第2回)

連載 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取り組み事例

不動産キャリアパーソン で 検索



全宅連
全宅保証



「千葉シティ5BEACHエンジェルス」は、千葉市の5つのビーチエリア(幕張の浜、検見川の浜、いなげの浜、千葉みなと、蘇我)それぞれの魅力を市内外に発信する観光PR大使(提供:千葉市観光協会)。

地域の 笑顔 in Japan

第5回
千葉県



成田国際空港。
1978年に開港、
日本を代表する空の玄関口。



千葉県で
ハトマークグループ・ビジョンを
実践する今泉さん(P5掲載)。

千葉県の日本なしの収穫量は
全国1位(平成26年)。
超有名な非公認キャラクターもいるのは、
ご存知のとおり。



袖ヶ浦市にある花と緑のテーマパーク「東京ドイツ村」。
車に乗ったまま入園できる広い敷地と
季節の花々が自慢。



「職・住・学・遊」が融合した未来型の国際都市を
コンセプトに開発された幕張新都心。



東京湾を横断する
東京湾アクアライン。
パーキングエリア「海ほたる」の
住所は千葉県木更津市。



館山市の波左間海水浴場で見かけた
笑顔の女の子。

九十九里浜は房総半島東岸にある、刑部岬と太東崎の間の
太平洋に面した全長約66キロメートルの海岸。



内湾性と外洋性の海域のある千葉県は水産業も盛ん。
いわし類の漁獲量は毎年トップを競い、
平成24年は1位だった。
(左はいわし漁、右は千葉の郷土料理でもある
サンマの卵の花漬)



宅建協会と不動産鑑定士協会が連携 安心安全な流通の活性化を図る



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会長 熊倉 隆治

昨年、議員立法により宅地建物取引業法の一部が改正され、本年4月より従来の宅地建物取引主任者の方は宅地建物取引士となりました。全国宅地建物取引業協会連合会をはじめとする関係団体の熱心な取組の成果で、これからその取組を推進して下さった関係者へ、宅地建物取引士のみなさんは流通の活性化の実を挙げ、消費者利益をしっかりと守ることで、改正が正しかったことを示そうと張り切っておられると思います。

日常の業務では重要事項説明や契約内容の書面の交付などは、これまでと変わらず従来の取引主任者時代と同様ですが、目に見える形で変わったのは法定講習の時間が1時間延長になり、また自己研鑽も含めた研修の受講が従来に増して強く要請されるようになったことでしょう。しかし、今回の宅地建物取引士への改正の本旨はそのようなことではないことは、みなさんご理解されているとおります。宅地建物取引士にふさわしい責務規定が定められました。三つの規定のうち、信用失墜行為の禁止や知識および能力の維持向上の努力義務は、これまでも常に意識されてきたことでしょう。

これまでも取引主任者のみなさんは不動産取引の専門家として、意識するかしないかに関わらず必要に応じて他の専門家との協業などを行い、消費者の希望に応じてきました。にも拘らず今改正により、業務処理の原則の法15条が加えられました。宅地建物取引士は不動産取引の専門家として、公正誠実な事務の執行とともに、宅地建物取引業に関連する業務従事者との連携に努めることが求められています。この宅地建物取引業に関連する業務従事者との連携については数年来、様々な取組が全国で試みられています。特に関西では、各県の宅地建物取引業協会と全日本不動産協会と不動産鑑定士協会が連携して、その他の関係者も交えて「住宅ファイル制度」の試行を一緒に行っています。宅地建物取引士のコーディネートのもと、ワン・ストップで住宅の調査結果をまとめて、取引当事者や金融等の取引関与者に活用してもらい、安心安全な流通の活性化を図ろうというものです。宅地建物取引業法に定める関連業務従事者との連携を具現化する取組です。

良質な建物の増加に伴う建物の状態に応じた適切な評価は、ストック社会の要です。それは関係者の連携によってしか実現できません。宅地建物取引士のみなさんに期待したいと思います。



1 消費者契約である賃貸借契約書についての留意点 平成25年10月17日付大阪高裁判決を踏まえて

適格消費者団体が不動産賃貸事業者に対して、消費者との間の賃貸借契約における条項の使用停止等を求めた消費者団体訴訟で、最高裁は平成27年3月3日付で双方の申立てを不受理とする決定をし、大阪高裁平成25年10月17日付判決が確定しました。

適格消費者団体は、この裁判で、①破産、後見開始、補佐開始等を理由とする解除権を賃貸人に付与する条項、②明渡遅延損害金を賃料の2倍とする条項、③滞納賃料を督促する手数料を一定額賃借人が支払うとする条項、④自然損耗を超える汚損の有無にかかわらず退去時の補修費用の一定額を賃借人に負担させる条項などが、消費者契約法10条等に該当すると主張していたところでした。

大阪高裁平成25年10月17日付判決では、これらのうちの①につき、消費者契約法第10条に該当し、消費者契約法第12条第3項に基づく差し止めが認められるとしました。これは、消費者に関係する破産、民事再生、競売、仮差押え、仮処分、強制執行の決定または申立てを受けたという「事由が発生したという一事をもって直ちに賃貸借契約から発生する義務違反があり、賃貸借契約当事者間の信頼関係が破壊されると評価するのは、相当とは考えられない」こと、また、賃借人に対する後見開始または補佐開始の審判や申立てがあったことは「賃貸借契約の信頼関係破壊の徴表に当たるとはいえない」などの理由によります。

これにより、今後は、消費者契約に該当する賃貸借契約で、「消費者である賃借人に後見・補佐開始の申立て等があったときや、破産・民事再生、競売・仮差押え・仮処分・強制執行の決定等があったときに、賃貸人に無催告にて解除権を認める条項」を使用すると、当事者間に無用な紛争が生じることになりますので、会員各位におかれましては、上記判決の趣旨を踏まえた適切な対応をお願い申し上げます。

なお、全宅連が公表している住宅賃貸借契約書には、上記解除権を付与する条項は記載されていないことを申し添えます。

全宅連・全宅保証のホームページを ご利用ください

全宅連・全宅保証は、一般の方が不動産取引に関して役立つ知識等を得られるホームページを開設しています。ホームページには不動産の基礎知識や不動産取引お役立ち情報のほか、政策提言と研究報告について専用バナーを設置し、全宅連の活動状況も閲覧できます。

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



Contents July-August 2015

- 02 特別寄稿・宅地建物取引士に期待する(第4回)
熊倉隆治 日本不動産鑑定士協会連合会会長
- 03 Information
賃貸借契約書についての留意点／国税庁からのお知らせ～マイナンバー制度導入後の事業者の対応
- 05 連載 vol.5 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例
- 06 連載 vol.23 不動産トラブル事例とその法的論点
- 07 連載 vol.75 知っていれば役立つ税務相談119番
- 08 Information 2
ハトマーク不動産シンポジウムを開催／世界不動産連盟 世界総会開催／新ハトマークバッジ完成／消費者セミナー 9月に仙台・東京・神戸で開催／平成28年版 不動産手帳 頒布のお知らせ／不動産実務セミナー11月12日に全都道府県一斉開催／総務省の「全国移住ナビ」と「ハトマークサイト」が連携!
- 10 連載 vol.24 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
- 11 連載 vol.53 不動産の経済学
- 12 Topics 全宅連・全宅保証 定時総会開催／宅建士スタートアップフォーラム開催

- 14 連載 vol.14 what's 地盤?
- 15 連載 vol.14 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 16 Information 3
全宅保証からのお知らせ／提携大学企業推薦制度のご案内
- 17 全国に広がる不動産キャリアパーソン
- 18 連載 vol.45 基本を確実に! 宅地建物取引講座
- 19 連載 vol.46 知っておきたい! 建築基礎知識
- 20 紙上研修 宅地建物取引業におけるコンプライアンス[第2回]
- 24 「ハトマーク宅建士バッジ」好評発売中!

Realpartner 7-8月号

2015年7月10日発行 通巻第448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2015年3月号から一都道府県をピックアップし、ハトマークグループ・ビジョンで目標に掲げている地域の笑顔とともに、街、産業、特産物、観光地、自然等を紹介しています。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。



2 国税庁からのお知らせ 社会保障・税番号制度（マイナンバー制度）導入後の 事業者の対応（国税分野）について

【概要】

事業者は、源泉徴収義務者または法定調書提出義務者として、従業員や報酬などの支払いを受ける方からマイナンバー（個人番号）または法人番号の提供を受け、税務署に提出する書類（申告書や法定調書等）に、支払いを受ける方および自身のマイナンバー等を記載する必要があります。

また、マイナンバーの提供を受ける場合には、番号法上求められる本人確認を行う必要があり、提供を受けたマイナンバーには厳格な取扱いが求められています。

【本人確認措置】

源泉徴収事務や法定調書の作成事務のため、従業員や報酬などの支払いを受ける方からマイナンバーの提供を受ける際は、成りすまし防止の観点から厳格な本人確認が必要になります。

本人確認措置としては、①「番号確認」（正しいマイナンバーであることの確認）および②「身元確認」（マイナンバーの提供を行う者がマイナンバーの正しい持ち主であることの確認）の2点を行う必要があります。

【本人確認を行う場合に使用する書類の例】

- 1 個人番号カード（番号確認と身元確認）
- 2 通知カード（番号確認）+ 運転免許証、健康保険の被保険証者など（身元確認）※

※事業者の方が、写真表示のない身分証明書等により身元確認を行う場合には、2種類必要です。

※個人番号カードとは、本人が市町村長に申請することにより、通知カードと引換えに交付を受けるカードです。表面には、氏名、住所、生年月日、性別、本人の顔写真が表示され、裏面にマイナンバーが記載されます。

※通知カードは、平成27年10月以降、マイナンバーを知らせるために、住民票を有するすべての者に送付されるカードです。通知カードには、氏名、住所、生年月日、性別、マイナンバーが記載されますが、顔写真はありません。

国税分野における本人確認措置については、国税庁ホームページをご参照ください。

◆国税庁 社会保障・税番号制度<マイナンバー>ホームページ

URL <http://www.nta.go.jp/mynumberinfo/index.htm>

【特定個人情報の保護措置】

番号法では、マイナンバーの漏えいや悪用などのリスクから特定個人情報（マイナンバーをその内容に含む個人情報）を守るため、マイナンバーの利用範囲や提供を制限するなど、取扱いについて厳しい保護措置を定めています。

提供を受けたマイナンバーの取扱いについては、特定個人

情報保護委員会が作成したガイドラインを踏まえた対応が必要になります。特定個人情報の漏えい・紛失を防ぐために、事業内容や規模に応じて、必要な対応ができるよう準備をお進めください。

マイナンバーの取扱いに関する安全管理措置については、特定個人情報保護委員会ホームページをご参照ください。

◆特定個人情報保護委員会ホームページ

URL <http://www.ppc.go.jp>

マイナンバー導入チェックリスト

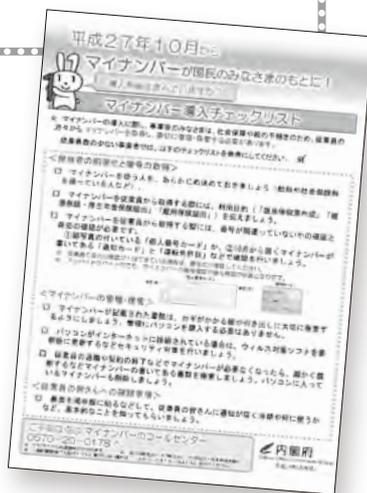
マイナンバーの導入に際し、事業者のみならず、社会保障や税の手続きのため、従業員の方々からマイナンバーを取得し、適切に管理・保管する必要があります。従業員数の少ない事業者では、以下のチェックリストを参考にしてください。

<担当者の明確化と番号の取得>

- マイナンバーを扱う人を、あらかじめ決めておきましょう（給料や社会保険料を扱っている人など）。
- マイナンバーを従業員から取得する際には、利用目的（「源泉徴収票作成」「健康保険・厚生年金保険届出」「雇用保険届出」）を伝えましょう。
- マイナンバーを従業員から取得する際には、番号がまちがっていないかの確認と身元の確認が必要です。

<マイナンバーの管理・保管>

- マイナンバーが記載された書類は、カギがかかる棚や引き出しに大切に保管するようにしましょう。無理にパソコンを購入する必要はありません。
- パソコンがインターネットに接続されている場合は、ウイルス対策ソフトを最新版に更新するなどセキュリティ対策を行いましょう。
- 従業員の退職や契約の終了などでマイナンバーがなくなったら、細かく裁断するなどマイナンバーの書いてある書類を廃棄しましょう。パソコンに入っているマイナンバーも削除しましょう。



出典:内閣官房ホームページから一部引用

URL <http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/bangoseido/index.html>

株式会社明和地所（千葉県）

震災後、住民からの質問受付・回答を繰り返す。 今は取引回復、信頼も獲得

2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）では、東北のみならず首都圏エリアでもさまざまな被害にみまわれ、湾岸エリアでは多くの場所で液状化現象が発生、その対応や復旧に多くの不動産会社が追われました。

千葉県浦安市に所在する（株）明和地所（代表取締役：今泉太爾氏）も、液状化の発生に伴い、これまで遭遇したことのないさまざまな被害が営業エリアで発生、その対応、復旧などに尽力した企業の一社です。

液状化が発生。社員総出で泥のかき出し、情報の交通整理を徹底

千葉県の東京湾岸の人気エリアである浦安市。各地で液状化が発生し、土地が波打ち、ライフラインも寸断されました。同社の管理物件および売買の取引先は、ほぼすべての物件で何らかの被害を被ったそうです。そこで同社では、管理物件、そして同社で取引した物件の被害状況の確認を進めつつ、泥のかき出し作業などにも社員総出であたりました。

東日本大震災で、浦安市の各地で液状化発生



どうにか生活できるようになると、「液状化で家が傾いた。どうしたら直るのか、いくらかかるのか」「どこに相談したらいいのか」などと、不安に駆られて井戸端会議をする近隣住民の方が目立つようになりました。

「みなさん、この先どうなるのか、本当に復興できるのか、といった漠然とした不安にかられていました。分からないから不安になる。それなら情報を集め、整理し、徹底的に明らかにしていこう」（今泉社長）と決め、行動していったのが同社です。顧客を訪問し、状況を把握するとともに、質問を受け、その質問を地盤の専門家や各省庁、行政などにアプローチし、受けた質問の答えを調べ、回答する、ということを繰り返していきました。

相談者の増加に伴い、各自治会を回っての無料セミナーを多数開催。こうした活動の中で知り合った有識者を招いてのセミナーも実施し、その時は定員250人の席が瞬間に満席となったそうです。

大手にはない“当事者意識”と“地域住民にどこまでも寄り添う覚悟”

震災後まもなくの頃、“相場なんてあつてないような”ものになった時期があったといいます。

「市場価格の半値以下の取引が発生したのです。しかし、それは市場全体に悪影響を及ぼします。『阪神・淡路大震災時の下落率はこのくらいです。半値以下なんておかしいです。そのような価格を言うてくるある意味悪徳な事業者とは取引する必要はありません』とまで言い切り、狼狽売りを防ぎました」と、今泉社長は振り返ります。

当事者意識と地域住民にどこまでも寄り添うという覚悟。これが、大手企業にはない地場不動産会社の何よりの強みだという同社。今後も、情報の重要性を認識した上で、さらに地域に目を向けた努力を重ねていく考えだそうです。



今泉社長

ハトマークグループ 10年後の理想の姿

私たち、ハトマークグループは、みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。



編集／全宅連不動産総合研究所 協力／不動産流通研究所

たかよし
弁護士 佐藤 貴美



隣接地への工事立入り承諾書をめぐるとらぶる

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

隣接する売主の敷地内への工事立入り承諾書の取得ができず紛争となったもの、媒介業者が買主に解決金150万円を支払うことで和解成立。

(1) 紛争の概要

買主Xは平成16年10月、業者Yの媒介で、売主A(非業者)から、Aの居住する建物に隣接する中古の土地付建物を賃貸目的で買い受けた。契約時に、XはAと話し合い、Aは、①境界に植木やフェンスを設置しないこと、②建物修繕等の維持管理のため、Aの所有する隣地への工事人の立入りや足場器材の設置を許可することを約束して売買契約を締結した。Xは、Yに対して、上記の約束の内容を約定書として作成し、Aの署名捺印を取得の上、残金決済時までに渡すよう依頼した。

残金決済時に、XがYに「約定書」の件を聞いたところ、「書類を作成して至急売主からもらって届ける」とのことだったが、結局Yは、当該約定書をAから取得することができず、決済日以降、Aは態度を変えて、敷地内への立入りを拒否し続けた。Aの態度の変化に関して、Yは、「平成16年11月の残金決済・引渡し後に、本件建物内に数卓あった座卓について、XからAに譲ってほしいとの申し入れがあったが、価格面で折り合いがつかず、結局Aが自身で処分することになった。その件についてAは『Xから一言の謝りもない。今後、敷地内には一步も入らせない』と憤慨して話もできない状態である」としていたが、平成20年2月、Xが行政庁へ相談したことを契機に、YはXに対して金銭解決をしたい旨申し入れた。

Xは妥当な金額は分からないとしながらも、2階部分のリフォームができなかったことによる3年間の賃料逸失利益645万円および敷地内立入許可裁判費用300万円等で総額1,170万円の支払を申し入れたところ、Yは、媒介手数料(69万3,000円)の返還にのみ応じる旨主張し、X・Y間の話し合いでは折合いがつかず紛争となった。

(2) 調整の経過

委員3名により5回の調整を行った。調整の過程で、Xは「Yは立入り承諾書の取得を了解し、決済までに十分時間があつたにもかかわらず、Aから承諾書をもらうのを怠ったため結果的に売主が翻意して承諾書が取れなくなったのだから、Yには債務不履行の責めがある」と主張した。

これに対してYは、承諾書に関してはXから言及はあつたがはっきりした依頼があつたものではないとの認識を示し、Xが工事に入れず迷惑をかけているのも事実であるので、受領した媒介手数料を返還する考えがあると述べた。

これを受けて委員は、Xに対して、仮にYが承諾書をAからもらっておくと言つたとしても、それは書類の受取りについて委任を受けたにすぎず、相手の気が変わって承諾書がもらえなくなつても債務不履行とは言い難いことなどを説諭し、Yに対しては、媒介手数料にプラスアルファした程度の金額を検討するよう要請した。

(3) 和解の内容

委員から、提示された解決金150万円による和解案を両当事者が同意し、本案件は和解に至つた。

◆ 法的視点からの分析

i 本件のポイント

本件は、売買後に買主が行う土地建物の修繕等の工事で、契約時に合意のあつた隣地立入等が認められなくなったことから、その合意内容を書面化した約定書を取得できなかったことが宅建業者の責任といえるかが問題となった事案です。

ii 宅建業者の責任は?

本件では、当該合意は契約締結手続きの際に売買契約とは別に当事者間でなされたこと、よって宅建業者は約定書の受領のみ受託したと評価されること、売主が翻意したのは契約後の当事者間でのいざこざが原因であつたことなどからすれば、約定書を取得することは、宅建業者の仲介契約上の債務とはならないと考えられます。また、必ずしも約定書がなくても、合意の存在およびその内容が証明できればその遵守を求めることができるわけですから、本件では、買主は、合意内容を守らないことにつき売主に対し直接責任を問うべき事案であつたと評価することも可能でしょう。

iii 契約上の方策の検討を!

ただし、中古物件の売買では、最初から建物等の大規模修繕や改築等をするを前提に取引がなされることがあります。この場合には、建替え等に係る法令上の制限がないことの調査説明は当然として、本件のように売主側の対応が必要な場合には、例えば売買契約書中に工事の際の協力等を特約として記載するなど、当該工事に支障を生じさせないための契約上の方策を検討することも大切でしょう。

不動産関連報告書の変更点とマイナンバー制度

Q 近年、国税当局の不動産所有者調査が増えていると聞きます。税務署に提出する財産の報告書も、国内だけでなく海外財産も報告するなどの義務が増えています。不動産所有者の報告書の変更点と、マイナンバー制度への影響を教えてください。

財産債務調書

従来、その年の所得金額が2,000万円を超える場合に「財産及び債務の明細書」の提出義務がありました。平成27年度の所得税申告から「財産及び債務の明細書」は「財産債務調書」へ整備されます。「財産及び債務の明細書」では、その年の12月31日において有する財産の種類、数量及び価格ならびに債務の金額その他必要な事項を記載して提出する必要がありました。しかし、提出しなかった場合の罰則規定が厳格でなかったため、提出実績は低く、「財産及び債務の明細書」は形骸化された制度でした。

一方、「財産債務調書」は2,000万円の所得要件に加えて、「その年の12月31日において有する財産の価額の合計額が3億円以上であること、または、同日において有する国外転出をする場合の譲渡所得等の特例の対象資産の価額の合計額が1億円以上であること」が盛り込まれました。

今まで罰則規定が緩かった「財産及び債務の明細書」に対し、「財産債務調書」は提出の有無等により、所得税または相続税に係る過少申告加算税等を加減算する特例措置が設けられました。記載事項については現行の記載事項である「財産の種類、数量及び価額」のほか、財産の所在等が要求されます。財産の評価については原則、「時価」としつつ従来の「見積価格」も認めています。

●不動産の評価

土地と建物のその年の12月31日の見積価格

A 最近取得したもの…取得価格

B その他のもの…固定資産税の課税標準の価格

国外財産調書

平成26年1月から施行された「国外財産調書」は、その年の12月31日において有する国外財産の価額の合計額が5,000万円を超える場合に、その有する国外財産の種類、数量及び価格その他必要な事項を記載して提出しなければなりません。こ

の制度も提出の有無等により、所得税または相続税に係る過少申告加算税等を加減算する特例措置を設けています。罰則規定としては国外財産調書に偽りの記載をした場合、正当な理由がなく提出期限内に国外財産調書を提出しなかった場合は、1年以下の懲役または50万円以下の罰金を受けます。

確定申告書の提出の際に「財産債務調書」の提出が必要な方で、5,000万円を超える国外財産を有する方は「財産債務調書」で、「国外財産については、国外財産調書に記載のとおり」と記載することで国外財産に関する記載を省略することができます。

不動産所得等の把握とマイナンバー制度

従来から不動産に係わる所得については、法務局の登記簿を基に所有権が移動した場合に、税務署から購入者に「お買いになった資産の買入れ価格などについてのお尋ね」を送付してきます。取引の内容を問うものです。また不動産取引(売買・賃貸・仲介等)をした場合、会社等は不動産の使用料等の支払調書や不動産等の譲受けの対価の支払調書を提出することになっており、税務署はこれらの支払い調書の照合により不動産所得や譲渡所得の申告漏れを把握します。

以上の資料に加え、前号で述べたマイナンバー制度が平成28年1月から順次利用が開始されます。これで不動産所有者の財産の状況はもちろん、移動の状況もさらに精度がアップされることになりそうです。

●参考…法定調書の種類

法定調書	提出者
給与所得の源泉徴収票	給与等の支払いをする者
退職所得の源泉徴収票	退職手当等の支払いをする者
報酬、料金、契約金及び賞金の支払調書	報酬、料金、契約金及び賞金の支払いをする者
配当、剰余金の分配及び基金利息の支払調書	利益の配当、剰余金の分配または基金利息の支払いをする法人
不動産の使用料等の支払調書	不動産の使用料等の支払いをする法人及び不動産業者である個人
不動産等の譲受けの対価の支払調書	居住者または内国法人に対し譲渡対価の支払いをする法人及び不動産業者である個人



1 ハトマーク不動産シンポジウムを開催

全宅連と(一社)全国賃貸不動産管理業協会との共催で、6月30日に東京都内のホテルで、ハトマーク不動産シンポジウム「クローズアップ 空き家・相続対策と不動産管理～これからの不動産市場と管理のあり方を考える～」が開催されました。

第1部では、慶應義塾大学大学院の岸博幸教授により「日本経済とこれからの不動産市場」をテーマとした基調講演が行われました。続いて第2部では、「空き家・相続対策と不動産管理」をテーマとして、明海大学不動産学部の中城教授がコーディネーターとなり、リクルート住まい研究所長の宗健氏の他、宅建業者代表、管理業者代表、全宅管理役員をパネリストとして活発な議論が展開されました。

当日は、600名を超える来場者で熱気にあふれ、盛況のうちに閉会となりました。

会場の様子



第1部講師の岸教授



第2部のパネリストの4氏

第2部コーディネーターの中城教授



2 世界不動産連盟 2015年世界総会開催

世界不動産連盟第66回世界総会が、5月26日～31日までの6日間にわたり、マレーシアのクアラ Lumpur で開催されました。メインテーマは「都市化：危機か繁栄か?」で、世界47カ国・地域から909名が参加しました。日本支部からは、瀬川信義日本支部会長(全宅連副会長)以下総勢36名が出席しました。

総会期間中は、持続可能性、環境、防災、商業施設等、幅広い分野でフォーラムが開催されました。

挨拶するロビン・ウォーターズ世界会長。瀬川会長も登壇(中央)



3 新ハトマークバッジ完成

宅建協会・全宅保証の統一シンボルマークとしての「新ハトマークバッジ」が完成しました。

全会員を対象に(1会員につき1個)6月下旬から宅建協会経由で配布しています。





4 全宅連・全宅保証 消費者セミナー 9月に仙台・東京・神戸で開催します

全宅連・全宅保証は、今年度の消費者セミナーを下記のとおり開催します。今回は、TOKYO FMほか全国38局ネットのFMラジオ番組『中西哲生のクロノス』のほか、開催地エリアの人気ワイド番組(DATE FM『Crescendo』、KISS FM KOBE『4 SEASONS』)ともタイアップして、消費者の方々不動産取引に興味を持っていただくきっかけになる内容で実施します。

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

【開催日・会場等】

- 仙台会場：9月12日(土)
エルパーク仙台
〒980-8555 仙台市青葉区一番町4丁目11番1号 141ビル(仙台三越定禅寺通り館)6階
- 東京会場：9月23日(水・祝)『不動産の日』
TOKYO FMホール
〒102-0080 東京都千代田区麹町1丁目7番 FMセンター2階
- 神戸会場：9月26日(土)
神戸国際会館
〒651-0087 神戸市中央区御幸通8丁目1番6号

- 【司会(MC)】 ●仙台会場：後藤心平さん
(DATE FM『Crescendo』パーソナリティ)
●東京会場：中西哲生さん、高橋万里恵さん
(TOKYO FM『中西哲生のクロノス』パーソナリティ)
●神戸会場：中野耕史さん
(KISS FM KOBE『4 SEASONS』パーソナリティ)

【ゲスト(全会場共通)】 渡辺正行さん、高樹千佳子さん (ほか)

5 平成28年版 不動産手帳 頒布のお知らせ

平成28年版の不動産手帳(REALPARTNER DIARY)を作成中です。表紙にハトマークを配し、「不動産と税金」や「不動産と規制のチェックポイント」など実務に役立つ情報を収録しています(アドレス帳付き)。業務に役立てていただき、お客様への贈答用としてもご活用ください。

- 頒布価格：1冊285円(税込)
- お申込み・お問合せは所属の宅建協会まで
- 11月完成予定

6 不動産実務セミナー11月12日 に全都道府県一斉開催

テーマは「空き家問題」「相続」

全宅連・全宅保証は11月12日(木)に、「空き家問題」と「相続」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、全国でより多くの方に参加いただくことを目的に、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。一昨年は2,000名、昨年度は4,000名を超える全国の方々に参加いただきました。今年度は会場規模を拡充し、さらなる受講機会の促進を図ります。

申込受付開始は9月中旬の予定で、詳細は次号でご案内します。ご期待ください。

- 平成27年度不動産実務セミナー概要
- 【開催日】平成27年11月12日(木)
- 【開催地】全都道府県一斉開催
- 【テーマ(2部制)】「空き家問題」「相続」
- 【申込受付開始】平成27年9月中旬(予定)

7 総務省の「全国移住ナビ」と 「ハトマークサイト」が連携!

総務省は今年度から、移住促進の新たな取り組みとして、「全国移住ナビ」の運用を開始しています。

「全国移住ナビ」は、都市から地方への移住を検討されている方、また現時点では、移住に関心を持っていない方にもご利用いただくことで、移住先での生活を具体的にイメージし、移住先に関心を持っていただくことを目的としています。日本全国の求人情報や住まい情報等を集約し、総合的な情報提供をワンストップで行っているポータルサイトです。

◆全国移住ナビ

●URL <https://www.iju-navi.soumu.go.jp/ijunavi/>

「全国移住ナビ」の「住まいから探してみる」から希望物件を検索すると、「ハトマークサイト」の物件詳細情報画面へリンクするようになりました。



「ハトマーク
サイト」
へリンク



登記の効力(その3) 公信力とは?

これまで、登記の効力として、①対抗力、②形式的確定力、③権利推定力とみてきましたが、今回は、「公信力」と呼ばれる効力について解説します。

事案

私(C)は昨年、ある土地(甲土地・所有権登記名義人はB)をBから購入し、所有権移転登記をしました(下の登記事項証明書参照)。ところが先日、Aという人物が現れて、「甲土地は、私Aのものだ。Bが私の知らないところで、書類を偽造して、勝手にB名義に変えたのだ。もちろん、Bに甲土地を売ったこともない」と言ってきました。もしAの言うことが真実だとすると、甲土地は、私Cのものではなく、Aのものになってしまうのでしょうか?甲土地の購入時、代金として、5,000万円をBに払っているのですが…。

日本には、公信力を認める明文規定がない

公信力とは、登記された内容がたとえ真実の権利関係と相違していたとしても、その登記を信頼して取引をした者を保護するため、登記されたとおりの物権変動が存在するとみなす効力です。わが国においては、公信力を認める旨の明文の規定がないことから、「不動産登記には公信力は無い」と解されています。

したがって、たとえば上記事案のように、Aの所有する甲土地について、Bが書類を偽造して、B名義に所有権移転登記がなされた場合において、その登記を信頼してBから甲土地を購入したCは、法律上の保護を受けることができず、甲土地の所有権を取得することができません(※1)。そこで、登記に公信力が無いわが国の法制度下においては、取引の安全を確保するため、各種の手当てが講じられています。

まず、不動産登記法が、虚偽登記の出現を防止するための様々な工夫を規定しています(不動産登記法22条、23条、60条、61条等 ※2)。登記簿に記録された情報が、常に真実と一致していれば、そもそも公信力は問題とならないからです。

次に、一定の要件(真実の所有者に落ち度がある場合等)を満たした取引に関しては、民法の規定(民94条2項 ※3)を類推解釈し、実質上、公信力が与えられたのと同様の効果が得られるような解釈上の工夫が、判例(最高裁判決・昭和45年9月22日

等)や学説においてなされています。

たとえば、Aが所有する甲土地について、Bが書類を偽造して登記名義をBに移したとします。これに気付いたAが、登記名義を戻そうとしましたが、これには費用がかかること、また、当該状態は税金対策になると考えた結果、登記名義をBのまま放置することにしました。その後、登記簿を信じたCが、Bを所有者と信じて取引をしたという場合、民法94条2項の類推適用により、Cは甲土地の権利を取得できる余地があります(※4)。

上記事案においては、その辺の事情を考慮して、最終的に甲土地の所有者がAなのかCなのかを決めることになります(おそらく裁判になるでしょう)。その結果、Aが所有者とされた場合、Cは、Bに対して、損害賠償請求するなどして、自身の損害回復を図ることになります(実際に回復できるかどうかは、また別問題)。

- ※1 仮に、不動産登記に公信力を認めるとした場合、登記を信頼した者は、当該登記が実質的な権利を伴わないものであったとしても、登記された内容どおりの権利関係があるものとして保護されます。その一方で、真実の所有者は多大な損害を被ることとなります。
- ※2 登記識別情報の提供(不動産登記法22条)、事前通知制度(同法23条)、共同申請主義(同法60条)、登記原因証明情報の提供(同法61条)。
- ※3 前項の規定(相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とする)による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない(民94条2項・虚偽表示)。
- ※4 AB間には本来の意味での虚偽表示はありません。すなわち、AとBが通謀して虚偽仮装の所有権移転登記をしたわけではなく、ただ、「事実上、虚偽表示が行われたものと異ならない」と認められる場合には、民法94条2項が類推適用されます。

●登記事項証明書(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20年6月2日 第20000号	原因 平成22年6月22日相続 所有者(住所省略) A
2	所有権移転	平成25年11月11日 第50000号	原因 平成25年11月11日売買 所有者(住所省略) B
3	所有権移転	平成26年12月24日 第60000号	原因 平成26年12月24日売買 所有者(住所省略) C

<Aの主張が裁判などで認められた場合>
登記に公信力がいないため、
(登記を信頼した)Cは保護されない。
⇒Cよりも、真実の所有者Aを保護

<Aの主張>
実は、無効な登記
(Bは無権利者)

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) ③〇…経営にも重要「平均への回帰」

今回は、私達が忘れてしまいがちな「平均への回帰」(Regression to the mean)について紹介します。

プロ野球で、前回の当番で今シーズン最高の素晴らしいピッチングを披露した投手が、今回は打たれてしまうことがよくあります。このようなときに、「前はあれほどいいピッチングだったのに、今回は調整を失敗したのでしょうか」とか「前は地元球場だったのが、今回は敵地なのでプレッシャーに負けたのではないのでしょうか」といったコメントが聞かれることがあります。それも一面の真理かもしれませんが、もっと冷静に考えれば、こうした現象が起きるのはごく当たり前のことだといえます。

平均を中心にランダムに変動

統計的には投手の出来は、平均すればその実力に相応しいものとなるので、前回の当番が「出来すぎ」であったとすれば、どこかでその反動が来るのは極めて自然なことだからです。ピッチングの出来は、平均を中心にランダムに(規則性なく)変動するものです。言い換えれば、「いいときもあれば、悪いときもある」のは、当然のことなのです。このことを「平均への回帰」と呼んでいます。

それにもかかわらず、今回の登板で打ち込まれたことを、「調整の仕方」や「敵地開催によるプレッシャー」などと関連付けて、解説される場合が多いようです。私達は「平均への回帰」という統計的な事実を軽視し、それ以外のことを理由にしたがる傾向があります。この例でいえば、今回の当番では、「調整」や「プレッシャー」などの何らかの理由があり、その結果、出来が悪かったというように、因果関係をつけたくなるのです。もっとも、野球の解説者が、「前回の当番が出来すぎだったので、統計的には今回は悪くても当然ですね」とは解説しにくいところなのです。

「平均への回帰」について、ダニエル・カーネマンは、その著書『ファスト&スロー』(2012、早川書房)の中で、次の事例を取り上げてわかりやすく説明しています。それは、「非常に頭のいい女性は、自分より頭の悪い男性と結婚する」という傾向について、どう考えるかを議論するものです。多くの人々は、一生懸命にそうした傾向が生じる理由を考えます。冷静に考えれば、「平均への回帰」が作用するのですから、自分の頭が非常によければ、それよりも頭の悪い人と結婚するのはむしろ自然なこと

なのですが、何かしら因果関係を探ろうとするのです。

「平均への回帰」は、企業経営でも知っておかなくてはならない統計的な事実です。たとえば、ある月の営業成績が不振な部下を、上司が厳しく叱責したところ、翌月には非常によい実績を挙げたとします。上司としては、「俺の叱責が効いたに違いない」と考えたいところですが、「平均への回帰」を知っていれば、それだけではないと冷静に判断することができます。一般的には、部下を育てるには、叱るよりも褒めた方が有効といわれていますので、叱責が効果的だと考えてしまうと、今後の部下育成にも悪影響を与える恐れがあります。企業の経営に関しても、ある期間の業績が特別によかったからといって、そのときの経営者の能力が圧倒的に優れていたとは断言できません。偶然に、経営環境などの幸運に恵まれたにすぎないかもしれません。いずれ「平均への回帰」が生じるはずだと考えて、冷静に経営に取り組む必要があります。

最後に、過去47年間の日本の一部上場企業の株価(TOPIX)と不動産業の株価の動きの推移を比較したグラフを掲載しておきます。両者ともよく似た動きをしていますが、不動産業の方がよいときもあればその逆のときもあることがわかります。このように、経営環境はランダムに動いており、運不運があるのです。

●TOPIX(東証株価指数)と不動産業の株価指数の推移 …経営環境はランダムに動く

©QUICK Corp



1 全宅連・全宅保証 定時総会開催

全宅連と全宅保証は6月29日、東京・ホテルニューオータニで定時総会を開催しました。

全宅保証総会では、26年度事業報告・決算報告、27年度事業計画・収支予算の報告、定款一部変更承認、退会等事務手続費用の見直しについての決議が行われました。

全宅連総会では、都道府県宅建協会の入会促進、不動産キャリアパーソンとの取組み、不動産総合研究所調査研究に係る地域貢献活動等への取組みに対する表彰が行われ、26

年度事業報告、27年度事業計画・収支予算の報告、26年度決算の承認、定款一部変更の承認の決議が行われました。

続いて、今回、宅地建物取引士制定記念講演会として増田寛也元総務大臣（東京大学客員教授、日本創成会議座長）による講演が開催され、「今後も続く人口減少時代には、まちづくりの立て直しはとても重要だが、それは全国一律ではなく、市町村ごとに総合戦略を立てて地域に合わせたまちづくりをする必要がある。そのためには宅建協会の会員のみなさまのような地域の知見を入れるべき」と指摘しました。

その後の2団体合同による懇親会では、伊藤博会長が「税制改正では私たちの要望が実現し大きな成果をあげることができました。また長年の悲願だった宅建士が誕生し、今後は消費者からの信頼にさらに応えていくことになりました。迎えた27年度は、空き家対策をはじめ民法改正、重説のIT化、レイズの囲い込み改善のためのステータス管理等、業界を取り巻く新たな動きへの対応が当面の課題になります。こうした変化の中、全宅連、ハトマークグループ会員の将来ビジョンにも取り組んでいきます」と挨拶しました。

政界からも70名ほどの国会議員の出席があり、太田昭宏国土交通大臣から「各党が総力をあげて議員立法として成立させた宅建士が4月1日からスタートしました。住宅をめぐる最前線は、人口減少、高齢社会など大きな環境の変化があり、エネルギー問題ではゼロエネ住宅、スマート住宅等への取組み、今後ますます重要になる耐震化や空き家対策、そして中古住宅市場の活性化等、さまざまな課題が立ちはだかっています。その最前線で仁王立ちして活躍されているのが会員のみなさまです。最前線におられる会員のみなさまには、住宅の安全と安心につながる、なお一層のご活躍をお祈りします」との挨拶をいただきました。



総会の様子

総会で伊藤会長が挨拶



ハトマークグループビジョンの具現化（地域貢献活動）で表彰された、岡山・阪井ひとみ氏（左）と大阪・小山隆輝氏（右）



講演会の様子

講演会の講師は増田元総務大臣

不動産キャリアパーソン表彰・累計受講者87名の朝日土地建物（東京・神奈川）



懇親会で太田昭宏国土交通大臣が挨拶



懇親会で高村正彦自民党副総裁が挨拶



懇親会で山口那津男公明党代表が挨拶



懇親会で金子義自民党・宅地建物等対策議員連盟会長が挨拶

2 宅建士スタートアップフォーラム開催 不動産流通活性化と宅地建物取引士の役割



パネルディスカッションを聴き入る会場



伊藤会長が挨拶



太田国交大臣が挨拶

宅地建物取引士認知度向上PRプロジェクト実行委員会による「宅建士スタートアップフォーラム～不動産流通活性化と宅地建物取引士の役割～」が6月8日、東京都港区の日本消防会館ニッショーホールで開催され、会場は700名を超える参加者で埋め尽くされました。

開催にあたって、同フォーラムの実行委員長である全宅連の伊藤博会長が挨拶に立ち、参加者・関係各位に感謝するとともに、「宅地建物取引士には、いっそうの知識と能力の向上が求められ、業界団体や宅建業者についてはコンプライアンスの徹底や従業者教育の充実が義務付けられています。これらを踏まえ、消費者からのさらなる信頼に応じていきます」と、今後の業界の役割等について述べました。

続いて、太田昭宏国土交通大臣から、今後の宅建士への期待を含めた挨拶をいただきました。

その後、経済評論家の勝間和代氏による「日本経済と不動産市場の行方」と題した基調講演が行われ、引き続き「宅地建物取引士が拓く不動産流通の進化」をテーマとしたパネルディスカッションが行われました。

日本全体を支える宅建士であってほしい

パネルディスカッションは、コーディネーターが日本大学経済学部教授の中川雅之氏、パネリストが一般社団法人女性のための快適住まいづくり研究会代表の小島ひろ美氏、一般財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部上席主任研究員の村川隆生氏、株式会社ニッセイ基礎研究所金融研究部不動産研究部長の松村徹氏、東急リバブル株式会社経営管理本部総務・コンプライアンス部長の橋本明浩氏で行われました。

今回「取引主任者」から「宅建士」へと名称変更になっただけでなく、今後の不動産業界発展のためには「宅建士」は今まで以上に重要な役割を担うようになり、不動産業界全体の資質向上およびレベルアップのために「宅建士」が誕生したという、その意義を指摘した上で、ディスカッションが続けられました。総括として「不動産市場の活性化は、国民の住生活向上のために重要なこと。宅建士への名称変更を機に、さらなる市場活性化を期待する。人口減少・高齢社会の中での活性化は、他国のモデルになるのではないかと思う。今後の日本全体を支える宅建士であってほしい」ということを述べ、締めくくられました。

最後に、公益社団法人全日本不動産協会の林直清理事長(当時)が「宅建士スタートアップフォーラム宣言」を読み上げ、終了しました。



パネルディスカッション・コーディネーターの中川教授

パネリストの4氏



「宅建士スタートアップフォーラム宣言」が読み上げられる





特殊な土が多く分布

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

今回は九州エリアの地盤についてです。九州エリアは前々回の近畿エリアとは対照的に、特殊な土質が多く分布するのが特徴です。今回は、豊富な水に関連した有明海沿岸に広がる粘土、そして数多くある火山に関連したシラスについて説明します。

日本最大の有明海沿岸の干潟

九州北西部に位置する有明海の沿岸には、日本最大規模の干潟が広がっています。干潟は潮の満ち引きで海になったり陸になったりする平らな場所で、土砂を運んでくる河川、細長く奥深い入り江、潮の干満差の大きさなどの条件が整った場所にできます。有明海は、この条件が十分に整っていることから、日本最大の干潟となりました。そのため、浅瀬を仕切って陸地化をする干拓が室町時代頃から進み、主に農地として利用されてきました。そして、近年では、この農地が住宅地として利用されることも多くなりました。

さて、この干拓地は住宅の地盤として考えた場合どうでしょうか？ 有明海沿岸の干拓地には有明粘土と呼ばれる軟弱な粘土の層が厚く堆積しています。この有明粘土は、日本全国の低地にある粘土に比べて水分を多く含んでいます。一般的に、水分を多く含む土は圧縮しやすいため、軟弱な地盤となります。そのため、住宅を建築する場合には、家が傾かないように地盤の補強が必要となります。そこで、丸太の先端を尖らせて地盤に打ち込む木杭を地盤補強材として使用する特徴的な工法が発達し、佐賀城の石垣の基礎や諫早眼鏡橋などに広く利用されてきました。この伝統的な工法を適切に設計することが課題の一つでしたが、近年では精度の高い地盤調査、解析と設計手法の確立により、非常に軟弱な地盤であっても、安心して家を建てるのが可能となっています。

日本有数の火山地帯

最近、全国で火山の話題が多くなっています。特に、九州は活動が活発な火山が多い地域で、気象庁が今年5月に発表した噴火警戒レベル2以上の火山10カ所のうち、5カ所が九州地方にあります。九州の広い範囲で、火山活動由来の特徴的な土が広く分布していますが、中でも比較的メジャーなのがシラスという火山灰質の土です。



桜島(撮影:2015年5月)

シラスは、主に南九州一帯に広く分布し、元々は白砂や白洲と呼ばれる白色の砂を主体とした土で、火山からの噴出物が堆積したものです。普通の砂とは違って軽いのが特徴で、そのため水の流れに侵食されやすく、鹿児島県や宮崎県の崖のようなどころでは、浸食によって削られたところが、ほぼ垂直に近い状態でむき出しになっている場所が多く見られます。

この、浸食されやすいシラスですが、住宅地盤として考えると、自然に降り積もったシラス地盤は、地耐力(建物を支える地盤の力)が大きく良好な地盤と言えます。しかし、関東ロームと同様、造成などで一度バラバラにしてしまうと、強度が著しく低下してしまいます。そのため、造成の盛土に利用したり、削られて溜まったシラスは、不同沈下に対する判断が非常に難しく、注意が必要です。特にスウェーデン式サウンディング試験のデータのみで判断を行うと、誤った地盤評価になる恐れがあるため、土質の確認のほか、地形や土地の成り立ちといった、いわゆるロケーションを加味して適切に判断することが重要になります。

その地域に合わせた土質の判断

今回紹介した以外にも、九州エリアでは特殊な土が多く分布していて、それぞれ異なった特徴を持っています。家を建てる地盤を判断するためには、その地盤の土質に合った判断をすることが必要不可欠となります。

今回は北へ向かって東北エリアのお話です。

屋外広告物のコントロールと街の景観

(兵庫県神戸市東灘区・美しい街岡本協議会)〈上〉

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事 高橋 芳文

今号と次号の2回にわたって、美しい街岡本協議会の屋外広告物のルールとガイドラインの取組みを紹介します。

多くの矛盾と問題を抱えている屋外広告物

屋外広告物とは、「常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの」(屋外広告物法第2条)と定義されています。

2004年景観法制定に合わせて、屋外広告物法が改正され、美観風致のみならず、良好な景観形成という概念が追加されました。屋外広告物法自体には細かい規定はなく、具体的な規制内容の大半は各自治体の条例に委ねるという仕組みになっており、地方分権の先行事例ともいえる状態にあります。

しかし、屋外広告物のコントロールに関しては、これまでコントロールの具体的な手法等についての研究の蓄積が不足しており、屋外広告物の積極的な景観誘導推進に意欲的な自治体も試行錯誤の段階にあります。

また、屋外広告物は、違反看板の問題、エリアごとの特性を考慮しない画一的な規制の問題、業界の技術革新に規制が追いつかない等、多くの矛盾と問題を抱えています。

素敵な看板を増やすことで街の魅力を高める

前置きが長くなりましたが、美しい街岡本協議会は、昭和57年9月に発足しました。岡本地区まちづくり協定書による地区および区域は、神戸市東灘区岡本1丁目の全部、岡本5丁目の一部、本山北町三丁目の各一部です。

美しい街岡本協議会は「まちづくり協定」をはじめとするルールを定め、住民自らが自分たちの

街について考え、うるおいと調和のある美しい街づくりのために活動しています。

協議会発足から30年、岡本の街並みは随分と変化しました。近年は、地価の高騰によって、個人商店が減りナショナルチェーンへと変わる流れが加速しています。そして、街並みにナショナルチェーンの看板が増えました。

看板は、街の景観を構成する大きな要素です。岡本でも我が店ばかりが目立とうとする看板、景観を損なう色彩の看板、全国各地でも同じ、どこの街にもある看板を出す店舗が増えました。このままでは岡本が美しい街ではなくなってしまうのではないかという危惧から、美しい街でありつづけるために岡本版屋外広告物ルールを策定しました。

「美しい景観を損なう看板」「街並みにそぐわない看板」はルールで規制する。「岡本の街に似合う看板」「素敵な看板」はガイドラインで増やすことが岡本版屋外広告物ルールの役割です。素敵な看板を増やすことで、街の魅力を高め、住民の街に対する誇りと愛着を高め、自慢の街にしていくこと、外の人から見ても魅力的な街・訪れたい街にしていくことを岡本版屋外広告物ルール策定の指針としているのです。

屋外広告物をコントロールすることで街の景観に対して、どのような影響を与えることができるのか、次号では、このあたりを具体的に解説していきたいと思います。

岡本地区の周辺地図



「岡本版 屋外広告物ルール & ガイドライン」表紙



1 全宅保証からの お知らせ

●全宅保証の退会等事務手続費用の減額

退会等により全宅保証の会員資格を喪失または一部事務所を廃止した場合の事務手続費用が、去る6月29日の総会決議により下記の通り減額されることになりました。

主たる事務所(本店) 4万円⇒(改定後)2万円

従たる事務所(支店) 2万円⇒(改定後)1万円

なお、本規定の施行日は平成27年7月1日です。よって、退会・事務所廃止の届出手続を行い、平成27年8月以降の官報に公告掲載された会員の方から適用されます。

●新「会員之証」の発送について

新「会員之証」(右上)を、右記の日程で、全宅保証中央本部より各会員のみなさまの本店事務所および従たる事務所に発送しますので、新しいものに掛け替えてご利用ください。



なお、旧「会員之証」につきましては、「廃棄・再使用不可」と記されたシールを貼付の後、各自治体の定める方法で廃棄していただきますようお願いいたします。

	地区・都道府県	発送時期(予定)
1	北海道・東北・茨城・栃木・群馬・埼玉・千葉	7月下旬
2	東京・神奈川・甲信越	8月下旬
3	中部・近畿	9月下旬
4	中国・四国・九州	10月上旬

2 28年度 提携大学企業推薦制度のご案内 オープンキャンパスも開催しています!

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

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

明海大学不動産学部

<http://www.meikai.ac.jp/>

■入試日程(A日程)

- ・願書受付期間(全宅連必着):平成27年10月15日(木)~10月27日(火)
- ・試験日:平成27年11月14日(土)
- ・合格発表日:平成27年11月19日(木)
- ・試験科目:面接のみ

■入試日程(B日程)

- ・願書受付期間(全宅連必着):平成28年2月22日(月)~3月4日(金)
- ・試験日:平成28年3月17日(木)
- ・合格発表日:平成28年3月18日(金)
- ・試験科目:面接のみ

■出願資格等のお問合せ

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

■オープンキャンパスのご案内

7/19(日)、8/1(土)、8/22(土)、9/13(日)の日程で開催されます。時間は、10:30~15:00で、事前予約は不要です。毎回、13:50~14:30に、保護者向け進学説明会を行います。ぜひご参加ください。

※プログラムの内容等は変更する場合があります。大学HPでご確認ください。

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28年1月4日(月)~1月27日(水)
- ・試験日:平成28年2月13日(土)
- ・合格発表日:平成28年2月19日(金)
- ・試験科目:面接のみ

■出願資格等のお問合せ

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

■オープンキャンパスのご案内

7/25(土)、8/22(土)、10/3(土)、10/31(土)~11/1(日)の日程で開催されます。時間は、9:30~14:00です。オープニング・クイズイベント「シティ・クエスト」、若手研究者によるおもしろ授業、個別入試相談等が予定されています。

●提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先

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

全国に広がる不動産キャリアパーソン あなたの街の 不動産キャリアパーソンを紹介します



今回はここ！東京都品川区

株式会社ホームシード

田森 圭介さん(東京都品川区)

今後、従業員の研修として活用していきたい

宅建協会入会時にキャリアパーソンを知りました。全宅連の認定資格であることから、そもそも「資格」というものは自らのスキルアップおよび会社としての企業価値を高めるものとして必要だと思っていますので、まずは私がということで受講しました。

当社は仲介業を主として、都内の城南地区6区に根ざし事業を展開していく中で、現在の従業員は5名、キャリアパーソンの資格登録者は、今は私のみです。受講してみて感じたのは、不動産業での従事者として初歩的で、かつ最低限の知識を身につけられるものとして最適な資格だと思いますので、今後、従業員の研修として活用していきたいです。

あと、全宅連から送られてくる資格登録証やステッカーなどがありがたいですね。ちなみに、キャリアパーソンステッカーが届いたとき、当社のイメージカラーが緑色であることからとても親しみを感じました(笑)。私どもは、ハトマークグループの一員としての誇りを持っているので、グループ全体はもとより、業界発展のために全宅連の認定資格をいろいろ出してもらえたらありがたいです。



入口に貼られたステッカー

田森さん

今回はここ！横浜市鶴見区

有限会社イルカハウジング

宮本 明男さん(神奈川県横浜市鶴見区)

重要事項説明書の作成時にテキストを参考

神奈川県宅建協会会館内のチラシを見て関心を持ち、受講してみようと思いました。受講を終えて感じたのは、実務の内容について幅広く説明されているので、社内でも勧めています。また、試験のシステムも斬新で、その日修了試験を受けた方の中での全国における自身の順位が出たときには感激しました。

実際の学習法としては、宅建資格試験と重複しているような箇所を除く形で学習しました。テキストの内容自体、細かい部分まで記載されており、特に建築基礎知識の部分はためになりました。今では、重要事項説明書を作成する際にテキストを参考にしており、とても重宝しております。

不動産キャリアパーソンを取得したことにより、全宅連からの情報で、住宅ローンアドバイザー資格も取得しましたが、今後も法令改正を中心にいろいろな情報提供がいただけることを望んでいます。



入口に貼られたステッカー

宮本さん

受講者の声
随時募集中!

このページでは、受講者の声や全国の不動産キャリアパーソン在籍店を紹介しています。ご協力いただける不動産キャリアパーソン資格登録者様は、不動産キャリアパーソンステッカーの店頭貼付け写真と受講の感想(受講のきっかけ、受講による効果など)を下記メールアドレス宛にお送りください。

【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

「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

用途規制に関する調査のポイントおよび留意点(その2)

千葉 喬



用途規制関係の調査等では、通常「用途規制一覧表」を資料として使用していますが、併せて建築基準法でのチェックも必要なので、ポイント・留意点等を教えてください。



1. 建築基準法による建築物の用途規定

建築基準法には、12種類の用途地域にあわせて建築物の用途がそれぞれ定められているのが用途規制であり、建築物の形態規制(容積率や建ぺい率などの規制)と同様に建築基準法第三章(集団規定)で重要な規制です。

本法の用途地域の用途規制は、法48条および別表第2に(い)項から(を)項が12種類の用途地域で、最後の(わ)項は用途地域の指定のない区域(通称「白地地域」という)の建築物の用途規制が示されています。

この(わ)項は、平成18年の「まちづくり三法」(「都市計画法」「大規模小売店舗立地法(大店立地法)」「中心市街地活性化法」)の見直しにより、一定の大規模集客施設(床面積の合計が1万平方メートルを超える劇場、映画館、ショッピングセンター等で法律上の用語は「特定大規模建築物」という)に対する立地規制の合理化が行われ、ゾーニングが強化されたものです。

このような用途規制を定めている建築基準法48条と別表第2をチェックする場合に注意することは、第一種・第二種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域の3つの地域については、48条の条文では「その掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない」としていますが、別表第2では、これらの地域内で「建築することができる」建築物が掲げられています。それ以外の9種類の用途地域については、条文では「その掲げる建築物は、建築してはならない」とし、別表2では、これらの地域内で「建築してはならない」と定めています。このように用途地域の用途規定をチェックするには細心の注意が必要です。

そこで通常、取引の実務では、法48条と別表第2をまとめた用途地域による建築物の用途制限についての概要表「用途規制一覧表」を使用しています。

2. 「用途規制一覧表」のポイントと注意点

通常、物件調査や相手方に対する説明に使用している一覧表のポイントや注意点について説明します。

第1に、一覧表の横と縦の視点の区別をすることです。たとえば、最も用途規制が厳しい第一種低層住居専用地域にはどのような用途の建築物が建築できるかという「土地」の面と、店舗、事務所等はその用途地域で建築できるかという「建物」の面からの視点の違いです。

第2に、一覧表では単に建築できるか、できないかだけでなく、立体的用途規制や規模規制が掲げられています。これらの規制は店舗・飲食店・事務所等の商業系の建築物に多くみられますので注意することです。また、工業系の建築物、たとえば工場の用途とかが危険物の種類・数量による規制などは細かく規定しているので、これらの調査は本法別表第2および同法施行令第130条の3から第130条の9の5までを参照することになります。このように一覧表は法48条と別表第2の概要をまとめたものですので、別表第2の用途規制は政令(施行令)によって建築物の用途規制がさらに詳細に定められていますので、一覧表とあわせてチェックすることが必要となります。

第3に、これらの用途規制は、建築物の建築について規制の対象となるだけでなく、建築後の用途変更も規制の対象とされますので注意が必要です。

なお、一覧表の末尾の卸売市場等の特殊建築物については、都市計画でその敷地の位置が決定しているものであり、規制対象の行為は「新築・増築」で「改築・移転」は除外されていますので注意することです。



超高層マンション普及の背景と建物タイプ

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



大都市を中心に超高層マンションが一般化しました。背景には鉄筋コンクリート造の技術的な進歩もありますが、建築基準法の改正が契機となっています。

超高層マンションが普及した背景

(1) 採光規定の変更

住宅の居室は採光を確保する必要があります。採光規定が現行の規定になったのは2000年です。現行法では境界線等から一定の距離を確保する場合の規定(以下「後退距離規定」という)が定められました。改正前は通称、「採光斜線制限」があり、高い建物の下層階で採光を確保するのは容易でなく、超高層マンションが建てられるのは、4方道路など、条件の整った土地に限定されていました。現行法では制限が厳しい住居系用途地域でも後退距離規定は7mであり(本誌2011年4月号)、これを確保すれば道路条件に制約されず、超高層マンションが建築可能になりました。

(2) 容積率に算入される床面積

超高層マンションはエレベーターの台数が多い、階段が屋内の特別避難階段となる、屋内の共用廊下部分が多いなど、延べ面積に対して分譲や賃貸が可能な収益部分の床面積の割合(有効率)が低いために、分譲単価や賃料単価が高くて、事業全体で見れば、外廊下型の高層マンションよりも収益性が低くなる傾向がありました。1997年の改正で、共同住宅の共用廊下等の容積率不算入措置が導入され、この点が改善されました。さらに2014年にはエレベーターの昇降路も容積率に算入しないこととなりましたので、台数が多い超高層に相対的に有利に作用します。

(3) 天空率による高さの制限

2002年の改正で、道路斜線制限、隣地斜線制限による建物と、計画建物の天空率をチェックして、後者の天空率が大きければ、斜線制限による高さ制限を受けないことになったことで、超高層建築物の建築が容易になりました。

超高層マンションのタイプ分け

(1) 初期の超高層マンションタイプ

集合住宅のアクセスタイプで区分すると、超高層マンションはほぼ例外なく、ホール型でした。建物の中心部にエレベーター、エレベーターホール、階段、共用廊下などを設け、周りに住戸を配置します。共用廊下は屋内で、絨毯仕上げも可能です。採

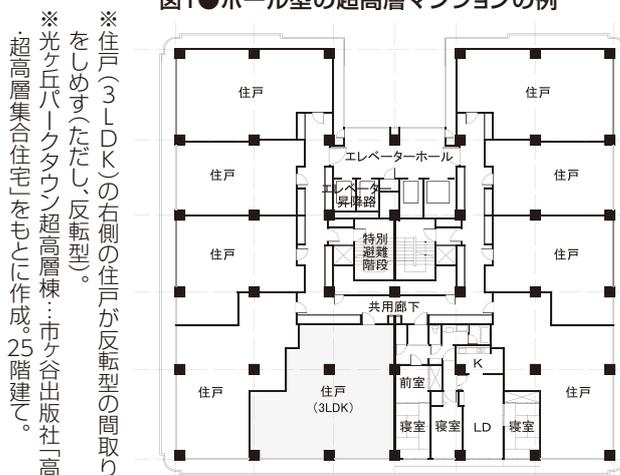
光はベランダ側からとるほかありませんので、居室は外周に並びます〔図1の住戸(3LDK)〕。

(2) 増加傾向にある超高層マンションタイプ

最近では建物の中心部に外部吹き抜けを設け、その周りに外部廊下を回して住戸を配置するものが多くなっています。この際、後退距離規定を利用して吹き抜け側からも採光を確保します。図2の住戸(3DK)は居室4室のうち、3室はベランダ側から、1室は共用廊下側から採光を確保しています。半面、共用廊下は雨風にさらされます。このタイプは1フロアの戸数を多くすることができます。また、ツインコリダー型の変形ということもできます。

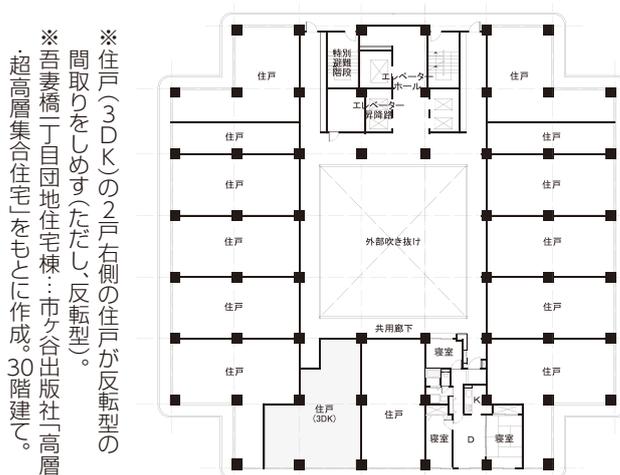
外部吹き抜けがあるものの、採光はすべてベランダ側からとる、上記(1)(2)の折衷方式もあります。両者の優劣は一概には言えませんが、1フロア当たりの住戸数があまりに多いと、高級感が失われる可能性が否定できません。

図1●ホール型の超高層マンションの例



※住戸(3LDK)の右側の住戸が反転型の間取りをします(ただし、反転型)。
※光ヶ丘パークタウン超高層棟:市ヶ谷出版社「高層超高層集合住宅」をもとに作成。25階建て。

図2●外部吹き抜けのある超高層マンションの例



※住戸(3DK)の2戸右側の住戸が反転型の間取りをします(ただし、反転型)。
※吾妻橋二丁目団地住宅棟:市ヶ谷出版社「高層超高層集合住宅」をもとに作成。30階建て。

宅地建物取引業における コンプライアンス 【第2回目】

松田・水沼総合法律事務所 弁護士 松田 弘

COMPLIANCE



今号(第2回目)は前号に引き続き、コンプライアンスの各論的問題として、宅建業務における基本的人権の尊重、守秘義務と個人情報・プライバシーの保護、反社会的勢力の排除と犯罪収益移転防止法の義務履行などの問題について解説することとします。

I 基本的人権の尊重

1 基本的人権とは(意義)

人間が生まれながらにして、人間であるということに基づいて当然に有している権利のことを「基本的人権」といいます。日本国憲法は「基本的人権は、侵すことのできない永久の権利」として保障しています。基本的人権の具体的内容は、学問的には必ずしも一致していませんが、自由権、平等権、社会権などがあり、比較的新しい権利として環境権、知る権利、プライバシーの権利などがあります。

法務省が発行しているパンフレット「人権の擁護(平成26年度版)」では、単に「人権」と表現していますが、そこでは、「人権」とは「全ての人々が生命と自由を確保し、それぞれの幸福を追求する権利」あるいは「人間が人間らしく生きる権利で、生まれながらに持つ権利」と言っており、実質的には基本的人権のことです。

同パンフレットでは、我が国における現状の主な人権課題として17の項目を掲げていますが、宅建業務が直接・間接に関わる項目は次のものです。

③高齢者 ④障害のある人 ⑤同和問題 ⑦外国人

2 宅建業務と人権との関わり

憲法は、国民の「居住・移転の自由(第22条第1項)」を保障していますが、宅地建物とその業務の対象とする宅建業務は、この自由と密接な関係を有する仕事です。また、宅建業務はその業務の性格上、顧客の秘密ないしプライバシーを知り得る立場にあり、基本的人権の一内容であるプライバシー権に直接関係する業務です。したがって、宅建業者およびその従業員は、常に自らの仕事が、憲法上の「基本的人権の保障」に関連しているのだという自覚と誇りをもって、業務を進める必要があります。

3 同和問題

ある地域が同和地区か同和地区でないかを調査することは差別につながる行為で、人権の尊重に逆行するもので、決してあってはならないことです。たとえ、物件の購入依頼者や賃借物件の依頼者から「同和地区は避けてください」と言われたとしても同じです。このことについて大阪府と同府の不動産業界団体で構成される「不動産に関する人権問題連絡会」が作成しているポスターには、次のようなことが書かれています。

私たち宅建業者は、同和地区の所在に関する質問にはお答えしません！

私たち宅建業者は、憲法で保障された居住の自由に関わる仕事をしています。宅建業者が、同和地区であるかどうかを調査したり、教えたりすることは法令等に抵触します。予断と偏見をなくし、お互いの人権を尊重し、差別のない明るい社会をつくりましょう。

このことは、他の都道府県においても妥当することですから、参考になります。

なお、**宅建業法第47条第1号**は、重要な事項の不告知、不実告知の禁止を規定していますが、すでに平成22年5月の衆議院国土交通委員会において「取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなくても宅建業法第47条に抵触しない」旨の解釈が公に示されています。

4 入居差別問題

賃貸住宅への申込者が、高齢者、外国人あるいは障害者というだけの理由で、賃貸借契約を拒否されることは重大な人権問題です。

なかでも、外国人のアパート、マンションへの入居拒否については、貸主の意識としては、生活ルールや文化の違いによりトラブルが生じやすいとか、トラブルが生じた場合に対処が困難、あるいは家賃の滞納が起きやすいというような心配がその根底にあるわけですが、日本語が一切できず、保証する日本人も一切いないとか、重要事項説明も本人やその関係者も一切理解できないという場合は別として、ただ**国籍**や**人種**を理由として入居を拒否するのは合理的な理由とはならず、不当な差別になるということです。

最も問題となるのは、日本語も話せる在日の韓国人、中国人です。ある賃貸マンションの貸主が、賃借予定会社の従業員である入居予定者から提出された「外国人登録原票記載事項証明書」と「印鑑証明書」を見て、賃貸借契約の締結を拒否したということから、裁判になった事案について、裁判所は、「貸主は入居予定者が韓国籍を理由に拒否したのではない。しかし、貸主は、入居予定者の外国人登録原票記載事項証明書が提出されているにもかかわらず、これが住民票でないことを理由に賃貸しないことにしたのであるから、賃貸しなかった理由が入居予定者の国籍が日本国籍でなかったことにあるのは明らかであり、**不法行為が成立する**」として100万円の慰謝料の支払いを命じました(京都地裁・平成19年10月2日判決)。

この裁判と結論は、決して特殊なものではありません。そし

て、この種の損害賠償請求事件において、貸主とともに仲介業者も併せて訴えられることがあります。「宅建業者は、契約成立のために家主の説得を試み、誠実に業務を遂行した」として、宅建業者に対しての請求を棄却したものがあり(神戸地裁尼崎支部・平成18年1月24日判決)、一つの参考になります。この事件の控訴審において、大阪高裁は、「賃貸借契約の拒否は、国籍を一つの理由とするもので、憲法第14条第1項の趣旨に反する不合理な差別であり、社会的に許容される限度を超える違法なものというべきである」と判示しています。

このような考え方は、外国人のみならず、**高齢者**、**障害者**についても当てはまることです。「高齢者だから」「障害者だから」という理由で賃貸借契約を拒否することは、同じく違法であることは明白ですが、違法かどうかという法律論を離れても、「あなたは高齢者だから、障害者だから、契約はできません」と言われた高齢者や障害者の身になれば、その心情は察して余りあるものがあります。

II 守秘義務と個人情報・プライバシーの保護

1 秘密、個人情報、プライバシーとは何か(それぞれの意義)

コンプライアンスに関わる次の問題は、守秘義務と個人情報・プライバシーの保護です。平成17年4月に「個人情報の保護に関する法律」が完全施行されたことにより、個人情報の保護の観念が国民の間に普及した反面、この観念が過剰に意識され、誤った理解をしている向きもあります。そこで、この3つの概念について説明します。

①**秘密**…学説上は必ずしも一致していませんが、一般的には「特定の小範囲の者にしか知られていない事実で、それを知られないことが本人の利益と認められるもの」をいいます。例えば、公になっていない犯罪歴、処分歴、資産・負債状況などが典型例です。

②**個人情報**…個人情報保護法上の概念で、生存する個人に関する情報で、氏名・生年月日等、特定の個人を識別することができるもの(他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別できるとなるもの)をいいます。この定義によれば、かなり広範囲にわたる情報がこれに該当し、例えば名刺に書かれている**氏名・住所・電話番号**はもちろん、**地図情報**などもそれによって個人が特定できるのであれば、個人情報に当たります。また、「他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができるもの」もこれに該当しますから、例えば所在、地番が分かる**物件情報**は、登記簿等と照合すれば個人の特定ができますから、個人情報

に当たります。

③**プライバシー**…必ずしも一義的な定義はありませんが、伝統的には「私生活上のことをみだりに公開されない利益」とされてきましたが、近時では「自己の情報を自らコントロールする利益」と解するのが有力で、この利益を享受する個々人の権利を「プライバシー権」といいます。どのようなことを「プライバシー」というかは難しいところですが、上に述べた「秘密」はプライバシーに該当するほか、①出身地や身上関係、②疾病、病歴、③所属政党や政治的信条などは、少なくともこれに該当すると考えるべきです。最高裁は「氏名、住所及び電話番号のような個人情報についても、プライバシーに係る情報として法的保護の対象となる」と判示し(平成15年9月12日判決)、この概念を広く捉える傾向にあります。

2 宅建業者およびその従業者の守秘義務

宅建業法第45条は、宅建業者の「**秘密を守る義務**」を規定し、またその従業者についても同様の規定が置かれています(第75条の2)。宅建業者やその従業者は、その業務の性格上、顧客や関係者の財産や家庭関係を知る機会が多いため、刑法の秘密漏示罪(刑法第134条)のいわば特別法として規定されているものです。これに違反した場合は、50万円以下の罰金のほか監督処分として業務停止処分に、また情状が特に重い、すなわち悪質などときには免許取消し処分の対象になります。なお罰則は、親告罪すなわち被害者等の告訴がないときは公訴ができませんが、その場合でも宅建業法違反として監督処分の対象にはなりません。

守秘義務は「**正当な理由**」があるときは負いません。裁判の証人、税務調査への対応など法律上の義務として告げるとき、建物で自殺があったことを取引の相手方に告げる義務があるとき等がこれに当たります。

3 宅地建物取引における 個人情報・プライバシーの保護

宅建業者は、その業務の性格上、顧客やその関係者の個人情報を多数取得し、保有しています。そして宅建業者は、自らが保有する個人情報の数の多少にかかわらず、指定流通機構(レインズ)から情報を取得できる立場にいる以上、個人情報保護法上の「**個人情報取扱事業者**」に該当することになり、同法上の各種の義務を負うこととなります。その義務は、ここではいちいち解説しませんが、同法の義務遵守はコンプライアンス上、当然のことですから、何か問題がありそうな場面に直面したときには、必ずこれに関する「国土交通省ガイドライン」を参照するなど慎重な対応をしてください。

次に、プライバシーについては、前記のプライバシー権を違

法に侵害した場合は、**不法行為**(民法第709条)を構成し、慰謝料の問題になります。プライバシーはどのようなものかは先に述べたとおりですが、そのカテゴリーに入るかどうかは別として、最近では、①職業、勤務先、職場の地位、②年齢、とくに成人女性の年齢、③学歴、④出身地、などについてトラブルになりがちですから、不用意に開示しないよう、十分に注意する必要があります。

Ⅲ 反社会的勢力の排除と 犯罪収益移転防止法の義務履行

1 反社会的勢力の排除

「反社会的勢力」とは、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員のことを言いますが、平成24年末現在の全国における数は次のとおりです(全国暴力追放運動推進センター資料による)。

①暴力団	構成員	28,800人
	同 準構成員	34,400人
	合計	63,200人
②総会屋		280人
③会社ゴロ等勢力		970人
④政治活動標ぼうゴロ勢力		5,700人
⑤社会運動標ぼうゴロ勢力		620人

このような反社会的勢力を社会から排除するために、全都道府県において暴力団排除条例が施行され、また官民一体となって各種の取組みがなされているところです。

不動産業界においても、すでに平成19年12月に全宅連はじめ不動産関係6団体により連絡協議会が設置され、さまざまな取組みが進められてきました。その取組みとして最も重要なものは、平成23年6月、全宅連など流通4団体により公表された各種契約書における「**暴力団等排除条項**」の導入です。当該条項は暴力団等反社会的勢力を排除するためのモデル条項で、宅建業者が関与する売買、賃貸借、媒介の各契約書において採用するよう勧奨するものです。

その要旨は次のとおりです。

「暴力団等排除条項」の要旨

- 自ら(役員含む)が、暴力団等反社会的勢力でないことを確約する。
- 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないことを確約する。

○自らまたは第三者を利用して、次の行為をしないことを確約する。

ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

→確約に反する申告、契約行為をした場合には、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。解除された者は、その相手方に対し、違約金(売買代金の20%相当額)を支払う。

○買主は、自らまたは第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。

→買主が確約に反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供した場合には、売主は、何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。

→買主は売主に対し、違約金(売買代金の20%相当額)を支払うことに加え、違約罰(売買代金の80%相当額)を支払う。

2 犯罪収益移転防止法の義務履行

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」、略称「マネーロン法」は、マネー・ローンダリング(資金洗浄)対策およびテロ資金対策の国際的取組みに対応して平成20年に全面施行された法律です。

同法で一定の義務を負う「特定事業者」については、46業種を列挙していますが、**宅地建物取引業者と不動産特定共同事業者**もこれに該当します。

宅建業者は、宅地建物の売買またはその代理、媒介に係る業務を行うに当たっては、次のことをしなければなりません。

- ①本人特定事項、取引を行う目的、当該顧客が自然人の場合は職業、当該顧客が法人の場合は名称・本店(主たる事務所)の所在地の確認を行わなければならない。
- ②上記①の確認に関する記録を作成し、7年間保存しなければならない。
- ③取引記録等を作成し、7年間保存しなければならない。
- ④その業務において収受した財産が、犯罪による収益である疑いがあり、または一定の罪に当たる行為を行っている疑いがあると認められる場合は、行政庁(免許権者)に届け出なければならない。

IV 全宅連倫理規程

全宅連は、宅建業者が業務の公共性を基礎に高度な社会的使命を負っているとの観点から、倫理規程を制定していま

すが、平成26年の業法改正を契機に同規程の改正を行い、平成27年4月1日から施行されています。同規程は、全32条に及ぶものですが、特に本稿のコンプライアンスに直接関わる条文は次のものです。

第3条(法律等の遵守) 会員は、基本的人権の尊重並びに個人情報保護、反社会的勢力排除、マネー・ローンダリング対策等、関係諸法規を遵守しなければならない。
2 会員は、協会の定款・規則・規程及び議決事項を遵守しなければならない。

第5条(秘密を守る義務) 会員及び従業員は、業務上取り扱ったことについて、知り得た秘密を正当な理由なくして他に漏らしてはならない。その業を営まなくなった後も同様とする。

第6条(倫理規程違反行為の排除) 会員は、不動産業務において、詐欺、横領、不当表示、誇大広告、錯誤脱漏、事実の隠蔽その他の倫理規程違反行為を排除し、取引当事者を守るために、最善の努力を払わなければならない。

第13条(無責任な引き受けの禁止) 会員は、依頼者の期待するような条件での取引が成立する見込みがないのに、あたかもあるかのような引き受け方をしてはならない。また、取引の途中において依頼者の期待に沿わないことを発見し、又は将来その恐れがあると認めるときは、速やかにその旨を連絡し、後日、紛争が起らないように努めなければならない。

第18条(抜き行為の禁止) 会員は、他の会員から物件情報を受けた場合は、その会員の了解なしに直接相手本人と交渉又は取引をしたり、みだりに他の業者にその情報を提供したりしてはならない。

* * *

宅建業者が、これからの時代に事業を発展拡大させ、業績を伸ばすためには、コンプライアンス重視の視点が不可欠であることを繰り返して強調したいと思います。

ご質問について

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

ご送付先●(公社)全国宅地建物取引業保証協会 紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3