平成27年9月10日発行(毎月10日発行)通巻第449号　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

Realpartner 2015 9

27年度不動産実務セミナーを開催します「相続」と「空き家問題」

国土交通大臣表彰 関係者27人が受賞

特別寄稿・宅地建物取引士に期待する(第5回) 親泊 哲 日本マンション管理士会連合会会長

● 紙上研修　最近の取引における売買契約の留意点

連載 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例

不動産キャリアパーソン で 検索

REAL PARTNER
全宅連
全宅保証

地域の笑顔 in Japan

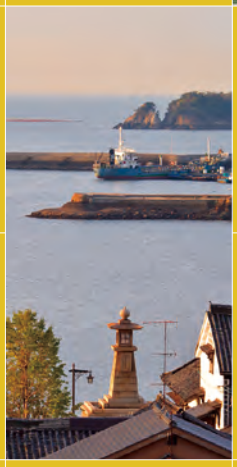
第6回 広島県

「2015広島観光親善大使」は国内外のさまざまな観光行事に参加し、魅力あふれる広島をPRしている(提供:公益財団法人広島観光コンベンションビューロー)。

広島市内を走る路面電車。
行き先が決まっていなくても、つい乗りたくなってしまう。

広島県で
ハトマークグループ・
ビジョンを実践する
高橋さん(P6掲載)。

広島県のレモンの
収穫量は、昭和62年から
ずっと全国1位を
キープしている。



福山市の
鞆の浦(とものうら)は、
万葉の時代から
潮待ちの港として栄え、
さまざまな歴史舞台を
見つめてきた。

宮島の観光の"顔"としてPR等で活躍している
「第16代宮島観光親善大使」。
任期は2年間(提供:一般社団法人宮島観光協会)。

山県郡にある三段峡は
清流と緑の峡谷美を誇り、
見ごたえたっぷり。
山水画の世界が楽しめる。

瀬戸内海を中心とする
地域では、古くから各地で
造船が行われ発展してきた。

広島県にある2つの世界遺産。
原爆ドーム(左)と
厳島神社(下)。
ともに1996年に世界遺産に
登録された。

広島県の養殖牡蠣の生産量は、長年にわたって
ダントツの全国1位をキープしている。

分譲マンションの管理・運営の現場からの宅地建物取引士に対する期待

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会 会長
親泊 哲

このたびの宅建業法の改正により、従前の宅地建物取引主任者が宅地建物取引士となられたことに心よりお慶びを申し上げるとともに、長年にわたる貴協会のご努力に対し、謹んで敬意を表します。

私達マンション管理士は、分譲マンションの管理・運営という分野の専門家として、分譲マンションの管理組合の関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする国家資格者です。

分譲マンションの分野は、宅地建物取引士が行う重要事項説明との関係で、「一棟の建物またはその敷地の管理・使用に関する事項」に集約される分野です。分譲マンションの管理・運営は、建物の区分所有等に関する法律（通称「区分所有法」）のほか、各マンションの固有のルールに当たる「規約」を拠り所として行われますが、実際には規約に定められたルールが非常に大きな拘束力を有します。

ご承知のとおり、分譲マンションは、家屋番号が付された各区画が不動産に当たりますが、例えば、その各区画に当たり前のように附属しているバルコニー（ベランダ）は、ごく一部の例外を除いて共用部分に当たり、かつ、規約の定めに基づいて「専用使用部分」という位置付けがされています。

専用使用部分と言うと、マンションの買主の立場からは、排他的に使用できる部分であるイメージだけが先行しがちですが、共用部分である以上、その使用や管理について、一読しただけでは理解できないルールが規約によって運用されており、その理解が十分ではないことに起因したトラブルの発生に関する相談が私達に多く寄せられている現実があります。

また、「ペットの飼育の可否」「専有部分の用途」「専有部分と共用部分の境界」といった事項についても、区分所有法は何も規定しておらず、すべて各マンションの規約の定めを通じて、これらが明らかになる関係にあります。さらに、日常生活等と密接に関係する事項ほど、基本的なルールを規約に定め、詳細を「細則」というルールに定めて運用されているのが一般的です。

以上のようなことについて、マンションの買主の正しい理解の形成に資する説明を責任もって行うことができるプロは、宅地建物取引士以外にいらっしゃいません。

重要事項説明については、いつのときも限られた時間の中で効率よく執り進める必要があると思いますが、このたび「士」となられたみなさまには、ぜひ限られた時間の中で、より一層相手方の正しい理解の形成に資する説明を行っていただくことを期待し、祝辞といたします。

1 定期借家推進協議会が通常総会を開催

定期借家推進協議会は7月29日、東京・霞が関ビルの東海大学校友会館で第17回通常総会・懇親会を開催しました。通常総会では、平成26年度事業報告および収支決算、平成27年度事業計画（案）および収支予算（案）、平成27・28年度役員の改選（案）が可決、決定されました。

また、続いて行われた第2回理事会で、伊藤博全宅連会長が会長に、市川宜克全宅管理会長が業務執行理事にそれぞれ再任されました。その後、懇親会が開催され、国会議員、国土交通省、学識経験者など多数の来賓の出席がありました。

総会の様子

懇親会で伊藤会長が挨拶

2 「平成27年版 あなたの不動産 税金は」の訂正とお詫び

相続時精算課税制度において、平成27年1月1日以後の贈与から適用の範囲が拡大され、贈与者の年齢要件が60歳以上に引下げられるとともに、その贈与者に祖父母が加えられましたが、今年6月に発行した『平成27年版　あなたの不動産 税金は』の内容に誤りがありました。

つきましては、内容を訂正させていただくとともに、ご迷惑をお掛けしましたことに深くお詫び申し上げます。訂正内容につきましては、全宅連サイトに正誤表を掲載していますので、ご確認ください。

全宅連ホームページ 出版物のご案内 バナーをクリック

●『平成27 年版 あなたの不動産 税金は』正誤表
URL http://www.zentaku.or.jp/public/information/wp-content/uploads/2015/08/seigohyo.pdf

3 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

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 September 2015

02 特別寄稿・宅地建物取引士に期待する（第5回）
親泊哲 日本マンション管理士会連合会会長
03 Topics
04 連載 vol.24 不動産トラブル事例とその法的論点
05 連載 vol.76 知っていれば役立つ税務相談119番
06 連載 vol.6 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例
07 連載 vol.15 地域まちづくり活性化事例の紹介
08 連載 vol.25 これでわかる! 不動産登記簿の読み方
09 連載 vol.54 不動産の経済学
10 Information　27年度国土交通大臣表彰 27人が受賞
11 不動産キャリアパーソン／ハトマーク"住宅健康診断"プロジェクト
12 連載 vol.46 基本を確実に! 宅地建物取引講座
13 連載 vol.15 what's 地盤?
14 連載 vol.47 知っておきたい! 建築基礎知識
15 紙上研修　最近の取引における売買契約の留意点
19 ハトマーク キーボックス再発売
20 27年度不動産実務セミナーを開催します／「Web版既存住宅価格査定システム」1年間無料利用可

Realpartner 9月号

2015年9月10日発行　通巻第449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　URL. http://www.zentaku.or.jp/
TEL. 03-5821-8181（広報）　FAX. 03-5821-8101

●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。

不動産トラブル事例とその法的論点

弁護士　佐藤（たかよし） 貴美

無免許営業の取引に関与し、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

◆ 処分事例

無免許営業の取引に関与したとして、媒介業者（2社）が14日間の業務停止処分とされた。

（1）事実関係

行政庁に対して、業界団体から宅建業の免許を取得していないAが自己の所有地を宅地化し、区画割りをして販売している疑いがあるとの通報があった。無免許営業を行っている可能性があったため、行政庁で調査したところ、業者Y1およびY2が取引に関与していることが判明した。

（2）事情聴取

行政庁でAから事情を聴いたところ、Aは、借金返済のため自己の所有地を売却することとしたが、Y1から「一括で売るより分筆した方が売りやすい」との助言があったことから、7区画に区切り、そのうち3区画をY1およびY2の媒介で売却したと述べた。また、各取引においては、Y1およびY2に以下の宅建業法の違反事実が確認された。

①1区画目は、買主側にY1、A側にY2が媒介業者として関与した。この取引では、Y1に媒介契約書の不交付および超過報酬、Y2に超過報酬の違反事実が確認された。

②2区画目は、A側・買主側双方にY1が媒介業者として関与した。この取引では、媒介契約書および重要事項説明書の不交付、超過報酬などの違反事実が確認された。

③3区画目は、A側・買主側双方にY2が媒介業者として関与した。この取引においても、媒介契約書および重要事項説明書の不交付、超過報酬などの違反事実が確認された。

本件においてY1およびY2はこの一連の取引が無免許営業幇助に該当するおそれがあることを認識しており、特に2区画目以降は関与していた形跡を残さないようにしたため、違反事実が多く確認された。

（3）処分

行政庁は、無免許営業幇助および上記違反事実から、Y1およびY2をそれぞれ14日間の業務停止処分とした。

◆ 法的視点からの分析

i 宅建業法は、無免許営業には厳しい姿勢

宅建業法は、わが国および国民にとって貴重な財産である不動産の安全安心な取引の実現のため、宅地建物取引業を営むためには宅地建物取引業免許を取得しなければならないとしています。仮に免許を得ずに宅地建物取引業を行った場合には、懲役3年以下または300万円以下の罰金刑に処せられるか、またはこれが併科されるとし、宅建業法は、無免許営業に対し厳しい姿勢でのぞんでいるところです。

ii 営利目的で反復継続したので「業」となる

ところで、免許を得なければ営めない宅地建物取引業とは、「宅地もしくは建物の売買もしくは交換または宅地もしくは建物の売買、交換もしくは賃借の代理もしくは媒介をする行為で業として行うもの」です（宅建業法2条2号）。そして、ここでいう「業として」とは、営利目的で反復継続して行う意思のもとで上記行為を行うことをいうとするのが判例です。本件でA氏は、一筆の広い土地をいくつにも分割して売買をしたわけですが、これは不動産の売買を反復継続して行うことになりますので、宅地建物取引業に当たり、当該行為を免許なしに行ったA氏は無免許営業に該当することになります。

iii 「幇助」に該当した理由は?

そして本件では、無免許営業に加担した宅建業者も、処分の対象となりました。無免許営業への関与の典型は「名義貸し」ですが、本件では無免許営業の「幇助（ほうじょ）」が処分理由のひとつとされています。「幇助」とは、「共犯」の一種で、罰則が直接対象とする行為以外の行為によって、罰則対象行為の実行を容易にさせることをいいます。処分された業者は、A氏に対し無免許営業となる行為を助言するとともに、媒介も行って当該取引を助け、しかも行政庁の認定によれば「一連の取引が無免許営業幇助に該当するおそれがあることを認識しており、特に2区画目以降は関与していた形跡を残さないようにした」わけですから、無免許営業の「幇助」に該当すると判断されたところです。

iv 無免許営業に関与した場合の処罰

なお、宅建業法の解釈通達では、宅地建物取引業者が無免許営業に代理または媒介として関与した場合は、当該宅地建物取引業者の行為は「宅地建物取引業に関し不正または著しく不当な行為をしたとき」に該当して1年以下の業務停止となるか、または「65条2項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき」に該当して免許取消処分となるとしています。したがって、本件のような宅建業者の対応は、「不正または著しく不当な行為」としても行政処分の対象となることになります。宅地建物取引業者は、いかなる形であれ、無免許営業となりうるような行為に関与して、不動産の安全安心な取引の実現に対する国民の信頼を裏切ることのないようにしなければなりません。

東京シティ税理士事務所　代表税理士　山端 康幸

共有不動産の整理方法―早めの対策を!

Q　父の相続後20年になりました。現在、相続により取得した土地を兄弟4人の共有にしています。今後次の相続を考えると不動産の共有は権利関係が複雑になり、トラブルにつながると聞いたのですが。何か良い対策はあるでしょうか?

不動産を共有していると、所有者全員の同意がなければ売却をしたり、建替えをしたりなど自由に活用することができません。兄弟や親子間など近い関係で、少ない人数での共有であれば比較的問題になりませんが、その後相続を重ねていくうちに、共有者の数も多くなり、所有者間の人間関係も遠くなっていきます。のちのち大問題になるケースもあります。共有不動産については、早めに整理をしておくことが必要です。

共有不動産の整理方法としては大きく分けて、①共有分の買取りまたは売却、②共有分の贈与、③共有不動産の共同売却、④共有物の分割、⑤共有物の交換、の5つがあります。

①共有分の買取りまたは売却

共有分を他の共有者が買取って、単独所有にする方法です。購入者には、登録免許税や不動産取得税の支払いが生じます。譲渡者は共有分を他の共有者に売却をすることになります。この場合、譲渡者は、売却に関して譲渡益があれば譲渡所得税が発生する可能性があります。居住用不動産であれば3,000万円の特別控除の特例が適用できます。ただし、売却の相手が親子や夫婦などの一定の親族の場合には適用できませんので、ご注意ください。

②共有物の贈与

共有者に対して、自分の持分を贈与する方法です。贈与をされた共有者は、単独所有する形になります。贈与の場合、通常であれば年間110万円までは非課税となりますので、110万円を超えた部分について贈与税が課税されます。また、ケースによっては相続時精算課税やおしどり贈与などの特例を使うことも可能ですが、贈与を受けた者は不動産取得税や登録免許税がかかります。

③共有不動産の共同売却

共有者が一緒に共有不動産を売却する方法です。買主は、単独所有権で購入することができるので安心です。このケースも①と同様に、譲渡者は譲渡益が出れば譲渡所得税が発生する可能性があります。

④共有物の分割

共有地については、民法256条により、いつでも共有物の分割を請求することができるとあります。そのため、借地と底地の権利関係などとは異なり、共有者の一方に他の共有者が分割の要求をすることが可能です。

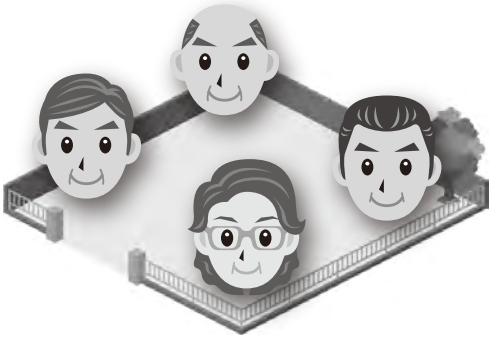
共有物を分割した場合、原則は譲渡所得税がかかります。ただし、その持分に応じた分割を行った場合には、譲渡所得税はかかりません。これは、その分割による譲渡はなかったものとして取扱うという税法の解釈です。共有物の分割が持分に応じた権利が集約されたに過ぎず、資産を譲渡した場合の値上がり益があったとは認められないこととなります。この場合、譲渡所得税の申告は必要ありませんが、登録免許税は課税されます。また、従来の持分のみを分割により取得した場合には不動産取得税はかかりませんが、従来の持分以上に新たに取得した持分がある場合には、不動産取得税の対象とされます。

⑤共有物の交換

共有物を所有する者同士が、2つ以上の同じ共有物を所有している場合に、それぞれの持分を交換することで各々の土地を単独所有にすることができます。不動産を交換した場合は、譲渡をしたことになり譲渡所得税が発生する可能性があります。ただし、一定要件を満たせば譲渡がなかったことにする交換の特例という制度を利用することも可能です。

＊　　＊　　＊

不動産の共有については、その後に共有者間でもめるケースが増えています。共有物の整理には時間と手間がかかりますので、早めの対策が必要です。相続の際には、相続後のことも見越して持分の決定を行いましょう。



株式会社タカハシ（広島県）

住宅確保要配慮者の賃貸住宅入居で読売福祉文化賞を受賞

高橋社長

精神障がい者や高齢者など、いわゆる「住宅確保要配慮者」への賃貸住宅入居あっせんに積極的に取組んでいる（株）タカハシ（広島県尾道市、代表取締役：高橋大蔵氏）。2011年には、読売新聞社が主催する「読売福祉文化賞」も受賞し、社会的にも高い評価を得ています。

事業の中核となる「あんしん賃貸支援団体」として、NPOを設立

同社は尾道市、福山市、三原市で7店舗を展開する不動産会社。管理戸数は約2,000戸、入居率も約96%と高水準をキープしています。住宅確保要配慮者への入居あっせんに取組むようになったのは、高橋社長が懇意にしている不動産会社の社長から、国土交通省と厚生労働省が2006年にスタートした「あんしん賃貸支援事業」を広島県でも取組むように要請されたことからです。

そこで同社では、2009年に事業の中核となる「あんしん賃貸支援団体」として、特定非営利活動法人介護賃貸住宅備後NPOセンター（現・特定非営利活動法人住宅&相続支援びんごNPOセンター〈以下、NPO〉）を設立しました。スタッフも同社の社員が務めるなど、この事業に積極的に関与していきました。

事業のスキームは、賃貸住宅のオーナーからNPOが部屋を借り上げ、住宅確保要配慮者に賃貸する仕組み。オーナーにとっては、賃借人がNPOとなるため、家賃滞納やその他のトラブルなどへの対応などといった不安を取除けるメリットがあります。

現在は約40人がこの仕組みを使って入居。施設に入所していた人が、社会復帰に向けて施設職員と一緒に来店することが多くあります。来店後は高橋社長が自ら面談し、入居後に自立した生活ができるか、トラブルを起こさないか、といった点を審査します。「保証会社もない時代から不動産会社として営業してきて、人を見る目は長い経験で養われました」（高橋社長）。

調査票の内容は、経済状況に加え、親族との連絡が取れるかどうか、住民票の有無、反社会勢力との関係など、人間関係や個人情報、健康状態など細かく設定しています。さらには、主治医と同NPOが連絡を取合うことについても同意書をとります。

社会復帰の第一歩が住まいの確保。住まいがなければ仕事も探せない

入居後のフォローアップについては、NPOが地域包括支援センターなどと連携しながら、基本的には同社の管理部門で対応します。また、安否確認の意味もあり、入居者には月に1度、電話を入れてもらうか、もしくは定期的に来店してもらいます。対応は同社スタッフが行いますが、中には1度の来店・電話で数時間に及ぶこともあるそうです。そうした場合でも、じっくりと耳を傾け、入居者の安心につなげます。「NPOというかたちではありますが、実質的には当社と一体。社員にも『社会貢献だと思って働いてくれ』と伝えています」（同）。

本当は、こうした仕事が必要とされない社会が理想だと高橋社長は笑顔で語るが、「社会復帰の第一歩が住まいの確保なのです。住まいがなければ仕事も探せません。行政との協力を強めながら、事業としてうまく回るように体制を整備していきたい」（同）と、今後も住宅確保要配慮者の支援継続を意欲的に進めていくつもりです。

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

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）〈下〉

NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事　髙橋 芳文

今号は、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の続きで、色彩のことを中心に紹介します。

美しい街岡本協議会では、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と考えているのでしょうか。岡本版屋外広告物ルールに記載されている岡本の街の普遍要素・街の遺伝子のキーワードは、「開放感のある空」「すぐ近くにある六甲山」「物語の詰まった石畳」の3つです。

色彩が街の景観のイメージ形成に与える影響は大きいと言われています。美しい街岡本協議会では、良好な景観の形成をコントロールする方法として、屋外広告物の色彩について推奨色を定めています。

岡本地区の色彩について調査を実施

地区全体の建物の地域色の存在がある中で、看板の色彩が良好な景観を妨げず、どのように活かされているのでしょうか。筆者は、この美しい街岡本協議会の取組みに興味があり、色彩の専門家である成田イクコさんと一緒に岡本地区の建物の色彩と屋外広告物の色彩の共存の在り方が、岡本地区全体の色彩景観の良否にどのような影響を与えるかの調査を実施し、AIC（色彩の世界大会）で発表したことがあります。

具体的にどのようなことをしたかというと、建築物の外壁79箇所と屋外広告物219箇所の色彩の定量的調査、分析を行い、色彩の特徴を把握しました。

建築物の外壁の色は、YR（黄赤）系とY（黄）系の色相の建物が60%を占めました。明度については8～9が50%、3以下は7%。彩度については、彩度1～3が63%、4～6が14%、7～13が0%、14が1%。無彩色は22%を占めていますが、黒はなく、白が13%。全体的に高い明度、低い彩度のYRやYが多い。この地区は薄いベージュと白、高い明度の灰色が地域色と認められました。

屋外広告物の色は、最も多いのが白29.2%。無彩色のみで47.5%を占めました。有彩色では、R（赤）が14.6%、YR（黄赤）が8.7%と多く、低～中明度が43.9%でした。彩度については中～高彩度が35.1%を占めました。全体的な色の特徴は、無彩色とあざやかな赤や橙が多いということがわかりました。

岡本地区の色彩の特徴について、建築物の地域色が存在していることを確認できました。岡本地区は商業店舗と住宅が混在しています。そのため、屋外広告物の色彩が、この地区全体の色彩景観の良否に影響する可能性は高いと考えられるのもまちがいありません。実際、屋外広告物の色彩の多くは、地域色である白を背景にして、中彩度と高彩度の色が使われていました。それらの色の使用面積が小さいため、屋外広告物の色が街のアクセントカラーになっていました。

岡本地区においては、地区全体の建物の地域色の存在がある中で、看板の色彩と建物の色彩が共存している景観が認められました。すなわち、屋外広告物の色彩が良好な景観を妨げず、景観形成の1つの要素になっているのです。ゆえに、岡本地区では、建築物だけでなく屋外広告物の色も含めて地域色と認識できることがわかりました。このように屋外広告物をコントロールすると街の景観に一定のリズムと統一感が現れ、それが街の個性につながります。そして、素敵な看板が増えると街の魅力が高まります。

美しい街岡本協議会には、住民主導による街のあるべき姿を具体的に可視化していく街づくりの活動の存在があります。長年の住民主導の街づくりを継続できているのは、ひとえに美しい街岡本協議会の会長、橋谷惟子氏の強烈なリーダーシップによるものでしょう。同協議会の取組みに触れて、街づくりには、やはりリーダーが必要なんだと思いました。

岡本地区の景観

不動産登記のABC

これでわかる!不動産登記簿の読み方

司法書士 阪田 智之

表題部についての2つの素朴な疑問

今回は、登記事項証明書の表題部にスポットを当て、素朴な疑問を2点、取上げたいと思います。1点目は、「登記の日付」についての疑問で、たまに勘違いをされている方もいらっしゃいますので、ここで確認しておきましょう。2点目は、登記事項証明書によく登場するものの、「あまり意識してもらえないこと」についての疑問で、これも確認しておきましょう。

事案

下記の登記事項証明書について、表題部の「原因及びその日付」欄に記録されている「登記の日付」は、「登記を申請したとき」の日付ですか。それとも「登記が完了したとき」の日付ですか。また、下記の登記事項証明書の右下の欄にある「昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記」の意味を教えてください。

「登記の日付」とは?

登記事項証明書表題部の「原因及びその日付」欄に記録されている登記の日付は、「登記が完了した日付」を意味します。

なお、権利部にも「日付」の記録があります。すなわち権利部の「受付年月日・受付番号」欄に記録されている日付のことですが、この日付は、読んで字のごとく「登記申請が受け付けられた日(登記申請をした日)」を意味します。

この違いは、表示の登記は、権利の登記と異なり、対抗要件を取得して優先順位を確保するという概念が存在しないからです。表示の登記においては、表題部に「登記が受け付けられた日付」を記録する必要性がありません。一方、権利の登記においては、対抗要件の取得時期を明らかにするために、「登記が完了した日付」ではなく、「登記が受け付けられた日付」が記録されています(※1)。

「昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記」とは?

「昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記」とは、登記簿が、バインダー式からコンピューター様式の登記簿に移行されたことを意味します。すなわち、バインダー式の登記簿に登記されている登記の内容を、コンピューター様式の登記簿の登記記録に移した際は、そのこと示すために、「昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記」と記録されます(※2)(※3)。

> 【「昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項」の規定】
> 登記簿の改製は、登記用紙にされている登記を登記記録に移してするものとする。この場合においては、土地登記簿の表題部にされている地番、地目および地積に係る登記を除き、現に効力を有しない登記を省略することができる。

※1 対抗要件については、【連載 VOL.22(対抗力とは?・2015年5月号)】で解説しましたので、そちらをご参照ください。

※2 不動産登記法上、「登記簿」とは、登記記録が記録されている帳簿であって、磁気ディスクをもって調製するものをいいますが(法2条9号)、これは、コンピューター化された登記簿についての定義であり、現在、登記所(法務局)には、①コンピューター様式の磁気ディスクをもって調整された登記簿、②(従来からの)バインダー式の(紙の)登記簿、の2種類の登記簿が存在しています。①の登記簿は、いわばデータ形式で調製されたものであり、その内容を知覚するためには、登記簿に記録されている情報を文字に変換して書面に出力したもの、すなわち、「登記事項証明書」を利用することとなります。

※3 不動産登記規則上、移記又は転写に関する規定としては、以下のものがあります。①登記官は、登記を移記し、又は転写するときは、法令に別段の定めがある場合を除き、現に効力を有する登記のみを移記し、又は転写しなければならない(不動産登記規則5条1項)。②登記官は、登記を移記し、又は転写したときは、その年月日を新たに記録した登記の末尾に記録しなければならない(同5条2項)。③登記官は、登記を移記したときは、移記前の登記記録を閉鎖しなければならない(同5条3項)。④登記官は、登記記録に記録されている事項が過多となったことその他の事由により取扱いが不便となったときは、登記を移記することができる。この場合には、表示に関する登記及び所有権の登記であって現に効力を有しないものも移記することができる(同6条)。

●登記事項証明書の一例(イメージ)

表題部 (土地の表示)	調製	平成2年6月22日	不動産番号	0118000098766
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	○○区A町一丁目		余白	

① 地番	② 地目	③ 地積 ㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
5番2	宅地	100	00	余白
余白	余白	52	89	③5番2、5番5に分筆 〔昭和47年1月28日〕
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 〔平成12年6月22日〕

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授　田辺 信之

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）㉛…リスク・プレミアムについて

今回は、行動ファイナンスの成果を、不動産の売買価額を検討する際にどのように応用できるかを説明していくことにします。賃貸ビルなどの収益不動産を売買する際には、その不動産が生み出す収益（キャッシュフロー）を基にして、以下の算式で評価額を算出します。

不動産の（収益）価格＝不動産の年間収益÷期待利回り*
*期待利回り＝リスクのない資産（国債等）の利回り＋リスク・プレミアム

ここで「リスク・プレミアム」というのは、国債のようなリスクのない資産（元本利息が確実に支払われる資産）と違って、収益の増減や価格の上下がある不動産に投資する際に求められるプラスアルファの利回りのことを指します。例えば、リスクのない国債に投資するのであれば、0.5%の利回り（リターン）でよくても、不動産のような投資リスクのある資産に投資するのであれば、最低でも4%の利回り（リターン）が欲しいというような場合には、3.5%（4%−0.5%）がリスク・プレミアムとなります。国債の金利は、金融市場で決まりますから、不動産売買をする人が判断するのは、リスク・プレミアムをどれだけ上乗せして期待利回りにするかということになります。

では、リスク・プレミアムの水準をどのようにして決めればよいのでしょうか。最も理論的な方法は、投資対象の過去の収益の増減を調べて、平均や予想値から上下に大きくぶれるようなものは、リスクが高いので、高いリスク・プレミアムを乗せるというものです。要するに、これからの収益予想が当たりにくいものは、リスクが高いので、リスク・プレミアムも大きくなり、高いリターン（期待利回り）が求められるということです。

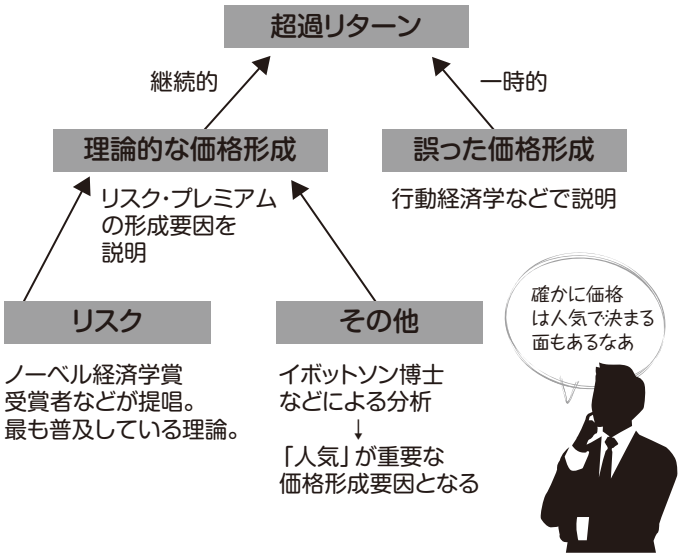
ですが、中長期的にはこのような理論が当てはまるにしても、理論的な評価と取引価額が一時的に大きく乖離することもあります。バブル期やその崩壊期がその典型で、そうした非合理性の一部は行動経済学で説明できます。バブルの際に、多くの人々が不動産を高値で買い続けるのは、「これからも不動産価格は上がる」といった他人の言葉を鵜呑みにする「ヒューリスティクス」や買い急がなくてはというような「群衆心理」が作用するからです。逆にバブル崩壊時に不動産が叩き売られるのは、「損失回避」の心理が作用し、早く物件を売却しなくてはという意識が売り急ぎを増幅します。売買交渉段階で、買い手の言い値が「アンカー」となって、価格を下落させることもあるでしょう。

リスク・プレミアム形成の別要素「人気」

こうした一般的な整理に対して、近時、米国イェール大学のロジャー・G・イボットソン教授は、株式や債券市場での分析を基に、中長期的な価格形成においても、必ずしもリスクに応じてリスク・プレミアムが形成されてはいないと指摘しています。同教授は、リスク・プレミアムを形成する別の要素として、「人気」があるとしています。複雑な数式計算は省きますが、考えてみれば、これは当たり前のことです。私達は、不動産を購入する際に、リスクを勘案しますが、同時に人気物件には高値を付ける傾向があります。例えば、麻布や高輪といった東京の高級住宅街は、不動産価格の変動が大きくリスクが高い地域ですが、常に他地域と比べて価格面での優位性を維持しています。

ただ、「人気」を価格判断に加えるといっても、どれだけリスク・プレミアムを増減させるべきかは、少なくとも不動産では数値に反映することはなかなか困難です。面白いもので、不動産や株式などの資産価格の形成要因を数値的に分析すればするほど、よくわからない要因が出てくるような気がします。でも、そこにこそ、長年の経験などに基づく「目利き力」が問われてくるのかもしれません。

●資産価格を形成する要因は何か



平成27年度国土交通大臣表彰 関係者27人が受賞

平成27年度の国土交通大臣表彰で、全宅連、全宅保証、宅建協会関係者27名が受賞の栄に浴されました。

表彰式は、7月10日に国土交通省で行われ、不動産・住宅関係では全宅連推薦の伊本憲清氏（大分）が代表で、太田国土交通大臣から表彰状を授与されました。その後、ホテルニューオータニで全宅連・全宅保証主催による受賞祝賀会が開催されました。

受賞者は次のとおりです（順不同）。

女性で唯一受賞された池野征子氏のコメント

このたびの大臣表彰受賞は私個人ではなく、全国の女性会員のみなさまがいただいたものだと思っております。以前、東京、大阪、宮城、沖縄の女性会員との交流会の折に、みなさまのパワーとバイタリティー、熱意に感銘を受けました。業界では、まだまだ女性の地位が確立されていないように思われます。今後も、女性ならではのきめ細かいサービスをお客さまに提供しつつ、女性がさらに活躍できる業界になるように会員のみなさまのご協力をお願いし、受賞の御礼の挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

◆ 全宅連推薦

伊本 憲清氏
（大分県／全宅連常務理事）

追分 直樹氏
（富山県／全宅連理事）

浅利 清氏
（広島県／全宅連理事）

木村 正美氏
（徳島県／全宅連理事）

田所 照章氏
（宮城県／全宅連理事）

◆ 全宅保証推薦

廣田 聰氏
（北海道／全宅保証理事）

小田桐 信吉氏
（東京都／全宅保証常務理事）

深谷 政次氏
（愛知県／全宅保証理事）

田所照章氏は8月27日に逝去されました。
謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

◆ 都道府県宅建協会推薦

滝川 徹幸氏
（元北海道宅建協会副会長）

古市 博文氏
（千葉県宅建協会理事）

夏目 彰一氏
（愛知県宅建協会副会長）

石部 建雄氏
（元徳島県宅建協会常務理事）

岩舘 正英氏
（岩手県宅建協会常務理事）

平松 勝氏
（新潟県宅建協会副会長）

上田 善四郎氏
（滋賀県宅建協会副会長）

野田 雅巳氏
（福岡県宅建協会常務理事）

伊藤 五十六氏
（元秋田県宅建協会専務理事）

小松 献臣氏
（元長野県宅建協会副会長）

東 勉氏
（京都府宅建協会副会長）

緒方 義和氏
（熊本県宅建協会理事）

鈴木 憲一氏
（山形県宅建協会副会長）

池野 征子氏
（元石川県宅建協会副会長）

柴田 繁明氏
（大阪府宅建協会専務理事）

日髙 龍郎氏
（宮崎県宅建協会副会長）

木川田 明弘氏
（宮城県宅建協会専務理事）

長澤 昌行氏
（静岡県宅建協会副会長）

大谷 拓洋氏
（兵庫県宅建協会常任理事）

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

まかせて安心 不動産キャリアパーソン 有資格者在籍店
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

株式会社 尾張屋

（埼玉県さいたま市）

今回はここ！ 埼玉県さいたま市

浦和店のスタッフ

社内受講者数累計50名以上　一体感も生まれる

埼玉県南、東京都内を中心に事業展開する（株）尾張屋（代表取締役:大岩博信さん）は、キャリアパーソン資格受講者数累計50名を突破し、今年の全宅連総会で表彰されました。研修の一環として社員一丸となって尽力されている様子を紹介します。

――受講のきっかけと、50名以上もの方が受講に至った経緯は?

宅建協会の会報誌で知りました。その後、営業統括部と検討し、「不動産業界に勤めているのであれば、不動産の実務知識もある程度知っておいた方がよい」とのことで、事務スタッフも含め全社員が受講することになりました。

――受講者が増加したことで、社内に変化はありましたか?

同じものを学び、受講しているという一体感が生まれました。受講後の社員が、これから受講する社員に修了試験のポイントを教えるなど、社員同士が話すきっかけにもなっているようです。社内のコミュニケーションを活性化させる役割もあったのではと思っています。

――受講後、資格を活かせたことがあったら教えてください。

業務を行っている営業社員でも実務の再確認に役立ちました。苦手な部分を補うために、どのような方法で学べばより効果的に習得できるか、もう少し深く勉強してみようかなど、仕事への前向きな姿勢や真摯に取組む姿勢もうかがえました。

――今後、社内で取組んでいきたいビジョンや目標はありますか。

不動産キャリアパーソンなどの研修を活用して、どの店舗でも高いクオリティーでサービスが提供できるように努めます。

店舗の雰囲気にあわせて掲示されているステッカー

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）を住所、氏名、会社名、電話番号、メールアドレスを明記のうえ、event@zentaku.or.jp宛にお送りください。

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

【安心住宅を提供するための3つのステップ】

ハトマーク“住宅健康診断”プロジェクトをスタートします!

すべての始まりはインスペクションから

（ステップⅠ）中古住宅取引に際し、インスペクション（既存住宅かし保険の事前検査）の実施を推奨していきます。

人間が健康診断を行うように、中古住宅もしっかりと検査を行い、コンディションの良し悪しをハッキリさせることが消費者の不安解消の第一歩です。全宅連はハトマーク会員が、中古住宅取引にあたり、少なくともインスペクションの実施を依頼者に勧めるよう促進を図ります。

（ステップⅡ）既存住宅かし保険の加入を推奨していきます。

ステップⅠのインスペクション実施によって、消費者の方の不安はある程度解消されると思われますが、そこに「既存住宅かし保険」という後ろ盾があれば、消費者の方の安心はさらに高まります。全宅連としては安心安全な中古住宅を提供するため、ハトマーク会員が可能な限り「既存住宅かし保険」の付保を勧めるよう推進します。

（ステップⅢ）住宅維持管理を推奨していきます。

全宅連では、良質なストック形成の最も望ましいあり方として、ハトマーク会員が取引後も住宅の維持管理・資産守りに積極的にかかわっていくビジネスモデルを提案するとともに、そのためのバックアップ体制を用意します。継続的な維持管理の提案に加え、資産活用、相続相談といった幅広いニーズに対応できるようになることは、ハトマークグループビジョンが目指す「生活サポートのパートナー」の姿そのものです。住宅維持管理をきっかけに、お客様との長いお付き合いになります。

（一財）ハトマーク支援機構では「インスペクション」「かし保険」「住宅維持管理」について提携先企業を通じて様々なサービスメニューを提供しています。
詳しくはハトマーク支援機構ホームページ（http://www.hatomark.or.jp）をご確認ください。

「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3）

千葉 喬

Question

建築物の敷地は、12地域の用途地域のうち1つに属しているのが一般的ですが、2以上の地域にわたる場合や、いくつかの用途が集まる場合、さらに建築物に付属する場合等の用途制限上のポイントや注意点を教えてください。

Answer

1. 2以上の地域にわたる場合

建築物の敷地が2以上の用途地域にまたがったり、内外にわたる場合の取扱いについては、容積率や建ぺい率が異なる地域にまたがる場合の「加重平均方式」（各地域の面積比に按分する算定方式）と異なり、敷地の過半に属する用途地域の用途規制が行われますので注意することです。

たとえば、第2種住居地域内の300㎡と第1種中高層住居専用地域内の200㎡にまたがる場合は、全体を第2種住居地域の用途規制が適用されますが、その建築物の位置や部分に関係なく、敷地単位で用途規制がなされます。ただし、敷地が3以上の用途地域にわたる場合について建築基準法に規定はないので、法の趣旨に照らして適切に判断されることになります。

2. 複合用途型建築物の場合

近年、一棟の建築物に規模の大小に限らず、住宅、店舗、事務所等の異なる用途が集まった建築物が多くみられますが、このような場合の用途制限にも注意することです。たとえば、低層階に店舗（コンビニエンスストア）400㎡を有し、上層階には共同住宅を有する6階の建築物（通称「げたばきマンション」という）で延べ面積が2,400㎡の複合用途の建築物（本稿では「複合用途型建築物」という）計画をした場合、共同住宅は第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域において可能ですが、400㎡の店舗の建築は禁止されています。

仮に店舗を事務所にした場合は、さらに用途制限は厳しくなり、上述の用途地域以外に第1種中高層住居専用地域も禁止されます。それでは、1階から5階をホテルとし、最上階を劇場とした場合はどうでしょうか。ホテルは第2種住居地域で可能ですが、劇場は建築できません。

3. 建築物に付属する場合

用途地域ごとに建築できる建築物に付属する建築物が同一敷地内で建築できるか否かの判断は、付属としての位置づけにより客観的に見て適切に判断されることになります。同法では、別表第二の規定において「前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く）」と定められています。

たとえば、第2種低層住居専用地域内では、住宅のほか、保育所、中学校、老人ホーム等は建築可能ですが、これらに付属する建築物が該当するか否かの判断では、主たる建築物に付属するもので、かつ、用途上不可分の関係にあるもの等の要件を満たすことが必要となります。この場合、一般的に同一棟であるか、別棟であるかの別は、直接には関係ないと解釈されています。用途上不可分の関係にあるものとは、それぞれの用途を有する2以上の建築物が一体的に主要な用途に形成されていることと解されています。

ここで注意することは建築敷地、すなわち、一の建築物または用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地（「一建築物一敷地」の原則という）については、用途地域の用途制限の場合は、主たる用途と従たる用途が逆になり、「従」が「主」となるケース、たとえば住宅の車庫は住宅が「主」で車庫が「従」ですが、営業用や貸車庫を管理する住宅では「主」と「従」が逆転するので、第2種低層住居専用地域の用途制限に適用しないため、住宅も認められなくなります。

このように用途上可分、不可分の判断は学校等のように校舎、体育館、図書館等と容易に判断できるものから、上述した車庫等のように困難なケースもありますので、そういう事例には十分に注意する必要があります。

日本各地の地盤の特色…【東北エリア】

都市は狭い平野や盆地に形成

ジャパンホームシールド（株）技術統括部技術推進部部長　小尾 英彰

今回は東北エリアの地盤についてです。東北地方は、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県の6県からなる広大なエリアで、さまざまな特徴がありますが、共通点も多くみられます。東北地方は、どの県も山地の割合が大きいため、人が住むのに適した平らな土地が少なく、都市はいずれも狭い平野や盆地に形成されています。今回は、このエリアに見られる平野や盆地における地盤の共通点についてまとめてみたいと思います。

平野に分布する腐植土

腐植土とは、数百年～数千年という長い間、湿地に生えるアシやヨシなどの植物が枯れ、分解されずに堆積していったものです。とても柔らかく水を多く含んでいるため、地盤沈下の原因になることが多く、住宅地盤にとってはとてもやっかいな土質の一つです。この腐植土は、東北の平野に多く分布しています。東北を代表する平野、仙台平野を見てみましょう（図）。

最も東側の海岸沿いには、低地よりわずかに比高が高い砂州という地形が帯状に分布しています。ここは、海岸林として植林され、暴風、塩害、津波対策としての役割を果たしていました。その背面（西側）に広く平らで低い土地（後背湿地）が広がっていて、水田などの農地として利用されてきました。そして西側にいくにしたがって、扇状地－台地－丘陵－山地と徐々に標高が高くなっていきます。

これまでは、住宅は地盤の良い扇状地や台地に建築されることが多かったのですが、最近では低地にも住宅地が広がっています。この低地ですが、東西の高い地形に挟まれており、広瀬川や名取川が氾濫した際には水が溜まりやすく、水はけが悪いため湿地となり腐植土が堆積しやすい地形条件となっています。

このような、海側にやや高い地形、その背後の低くて平らな土地、そして、また標高の高い台地丘陵といった地形条件は東北の平野に多く見られます。津軽平野、青森平野、秋田平野、庄内平野はすべてこのような地形条件となっているので、住宅を建てる際には腐植土の有無に注意が必要です。

水はけが良く地盤も強い盆地

さて次は盆地です。盆地は周囲を山に囲まれた平らな土地で、東北地方には日本最大の盆地、横手盆地があります。横手盆地の大部分は扇状地という地形です。この扇状地は、奥羽山脈の山々からの土砂が流れてきて堆積した場所です。低地に向かって緩く傾斜しており、砂や礫が多く含まれるため一般的には水はけの良い土地です。また、住宅地としては地耐力も大きく良好な地盤となっていることが多いのが特徴です。このような扇状地が多く占める盆地として、山形盆地、米沢盆地、会津盆地が該当します。

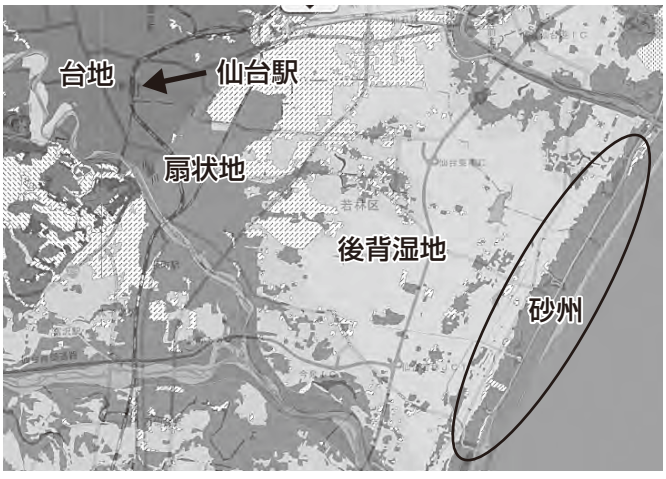
火山が多い割にローム台地はわずか

東北地方も火山の多い地域ですが、関東平野に見られるようなローム台地はわずかしか分布していません。一般的な土は水によって運搬され、移動が止まったところに堆積します。一方、火山灰は空から降ってきてあらゆる場所に堆積しますが、その後、水によって浸食されて流されます。そのため、火山灰が堆積してから侵食されずに残るためには、水の影響を受けづらい平坦で、かつ氾濫などの影響を受けない高台、いわゆる台地である必要があります。また、火山灰は偏西風により東側に流されるので、火山の東側にこのような台地が少なかった東北地方にはローム台地が少ないのです。

しかし、八戸から野辺地周辺と福島県の須賀川周辺には関東と似たローム台地がわずかに分布しており、良好な地盤となっています。

次回は、このロームが広く分布している北関東エリアの地盤についてです。

●仙台付近の地形



出典:国土地理院（土地条件図）

3LDK住戸の間取りの構成と住戸形状

明海大学不動産学部教授　中城 康彦

1 一般的な3LDK～南面2室型～

最も一般的な3LDKの間取りは、人口増加、住宅不足を背景とした過去の市場を色濃く残しています。限られた敷地の中に多くの住戸を確保するために、住戸の形状は間口を短く、奥行きを長くとる“ウナギの寝床型”です。

現実に供給される間取りはさまざまですが、6畳（基本寸法を0.9mとして2.7m×3.6m）の広さの部屋を並べて、住戸の形状と寸法をみると図1のとおりです。住戸入口付近に0.9mの廊下を挟んで6畳の部屋を二つとると住戸間口は6.3mとなります。奥行き方向に、0.9mの押入れ、6畳の水回り、0.9mの押入れと6畳の寝室を並べると、奥行きは12.6mとなります（右側寸法）。左半分は、0.9mの押入れと6畳のキッチンと廊下（キッチンだけを見ると4.5畳）、6畳のダイニングとリビングを並べるとやはり12.6mとなります（左側寸法）。

以上より、一般的な3LDKは、6.3m×12.6m=79.38㎡が原形といえます。間口と奥行きの比率は1:2です。居室の採光はベランダ側から2室、住戸入口側から2室確保します。ベランダ側を南側とすると、北側に2寝室を配置することになります（南面2室型）。日本では南面する部屋が高く評価され、北側2寝室の優れるとは言えない住環境を甘受する側面があります。

2 戸建て風の3LDK～南面4室型～

図2は、間口と奥行きを逆転した同じ広さの住戸について、6畳の部屋を配置して3LDKを構成したものです。採光はすべて南側から確保することができます（南面4室型）。また、寝室の押入れが、図1に比べて0.9m×0.9m広く確保できています。敷地に余裕のある戸建て住宅は、このように部屋を配置します。すべての居室に日照が確保でき快適性は高まります。一方で、住戸の間口が2倍になるために、敷地内に確保できる住戸数は半分になります。

3 超高層タイプの3LDK～南面3室型～

図3は、南側に3居室、北側に1居室を配置したものです。間口と奥行きの関係はおおよそ1:1で正方形に近くなります。住戸面積は78.58㎡で0.81㎡狭いにもかかわらず、リビングは2畳広く確保できています。快適性は図1と図2の中間ですが、間取りの合理性、土地利用の効率性などを考えると近未来の3LDKはこのタイプに移行することが考えられます。

図1●南面2室型住戸の間取りの構成

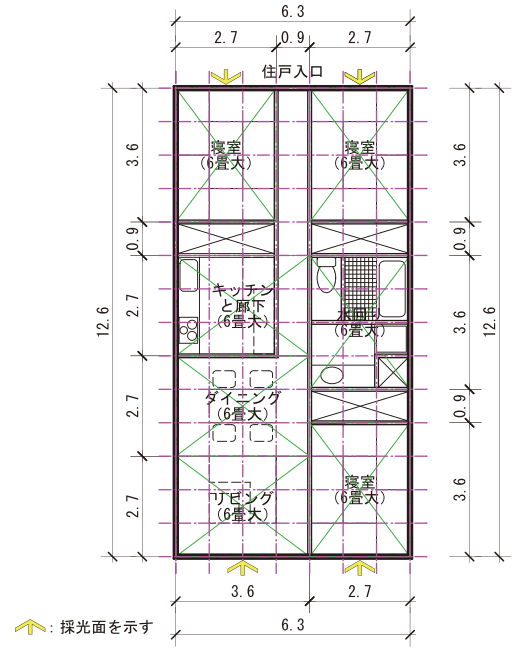


図2●南面4室型住戸の間取りの構成

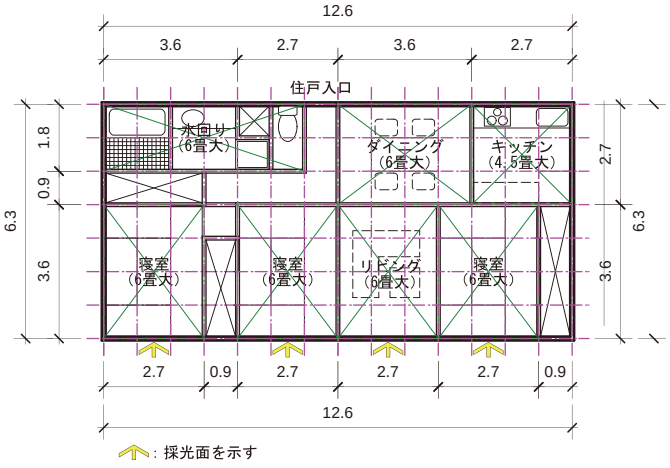
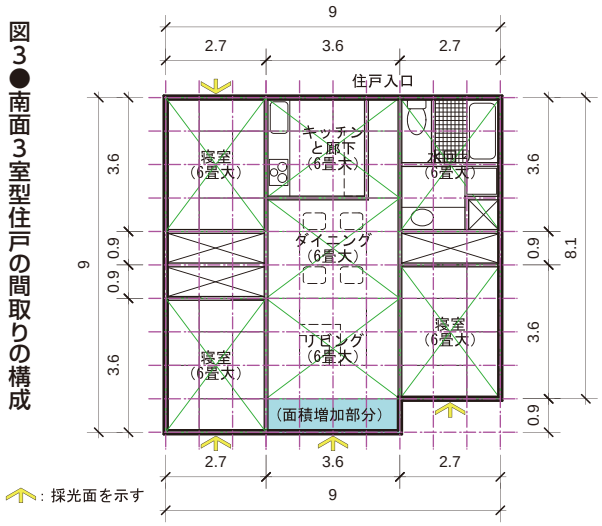


図3●南面3室型住戸の間取りの構成



編集／(公社)全国宅地建物取引業保証協会 苦情解決・研修業務委員会

最近の取引における売買契約の留意点

弁護士　柴田 龍太郎

**紙上研修編139号・140号(2015年4月号・5月号)では現場案内と重要事項説明について解説しました。
今回は、売買契約に関する現場の取引実務について、
いくつかの質問があり、それについて解説します。**

Q1 契約書を作成することは、どのような目的と効用がありますか？

A1 次のような目的と効果があります。

- ①契約条件の整理
- ②契約内容の確認
- ③権利義務の明確化による取引の円滑化
- ④紛争の防止
- ⑤証拠としての機能

以上の目的と効果の中で特に重要なのは、⑤の証拠としての機能です。万一、紛争が発生しても、契約書があれば契約の内容を裁判上立証することは容易です。その意味で、特約も口頭でしたのでは、裁判所は合意に至っていないと認定します。もし、特約をしたのならきちんと誰にでもわかるように書面化しておくべきです。

Q2 「本物件には土壌汚染があります」と重要事項説明書や告知書に書いておけば、契約書に書かなくてもよいですか？

A2 よく誤解されるのですが、重要事項説明書は仲介業者の説明書であり、告知書は売主の説明書であり、当事者を拘束する合意ではないということです。従って、重要事項説明書や告知書に書いてあれば、当事者の権利・義務となるものではありません。従って、「本物件には土壌汚染があることを前提に売買代金を決定したもので、買主は土壌汚染を認識・容認して本物件を購入するものであり、買主は売主に対し、土壌汚染に関し損害賠償、解除等その他一切の法的請求をなし得ないものとする。」と売買契約書特約事項に明記しておくべきです。

Q3 全宅連版の売買契約書の「売買の目的物の表示」「土地」は5筆しか記入欄がありませんが、売買物件が5筆以上ある場合の記入の仕方を教えてください。

A3 「不動産売買契約書」表記の(A)売買の目的物の表示を斜線で抹消し、備考欄に「別紙・売買の目的物の表示」として別紙に全て記入して契約書末尾に編綴(へんてつ)してください。

Q4 全宅連版土地売買契約書の「土地に関する測量図」にある確定・現況・地積測量図以外の「その他」として想定されるものはどのようなものですか？

A4 全宅連版土地売買契約書の「土地に関する測量図」の書面の様式は次のとおりです。

□ 確定測量図	□　年　月　日付 □ 引渡し日までに測量する	
□ 現況測量図	□　年　月　日付 □ 引渡し日までに測量する	
□ 地積測量図	□　年　月　日付	
□ その他		

たとえば、確定測量図作成の場合の特約を定めるような場合、その他にチェックし、「確定測量図の特約については特約条項1による。」と記入し、特約条項に「売主は、平成○○年○月○日までに確定測量図を作成し、買主に交付するものとするが、隣地所有者の協力が得られない等、売主の責めに帰さない事由により平成○○年○月○日までに買主に交付できない場合には本契約は当然白紙になるものとし、その場合は、買主は売主に対し、違約金等一切の金銭的請求、法的請求をなし得ないものとする。」などと記入します。

Q5 「建物」について取り壊し特約を付する場合の記載の仕方を教えてください。

A5 **【取り壊すことを前提とする場合の特約】**

「本件土地上の建物は現に雨漏りも存在するなど各箇所に経年変化等による老朽化が著しく進んでいるものであるが、買主は本件建物を取得後すみやかに取り壊すもので、居住目的で購入するものではない。そのため、売主は、建物取壊料として売買代金から金○○万円を値引きしている。従って、本件建物に不具合や居住に適さない状況があるとしても、それらは隠れたる瑕疵に該当するものでなく、買主は、売主に対し法的請求および金銭的請求をなしえないことを確認する。」

Q6 「土地代金精算の単価」を坪単価で扱うケースが多いのですが、㎡単位にした場合、差異が出ますが、表示の仕方はどうしたらよいでしょうか？

A6 登記記録は㎡単位で表示されて、全宅連版の売買契約書でも1㎡単位で価格を設定し、清算する方式を採用しています。特にバブルの頃は1坪単位で価格設定したところ、契約後の実測清算の際に1坪を何㎡とするか（例えば、3.3㎡とするか3.3057㎡とするか）で大きなトラブルが発生したことから、1㎡単位で価格設定することが推奨され、全宅連版売買契約書でも現在のように㎡単位で単価設定する方式を採用しました。

「不動産の表示に関する公正競争規約（平成8年公正取引委員会告示第12号）」でも、面積は㎡を単位として表示すること（1㎡未満は切り捨てることができる）になっています。

ただし、不動産を考えるときは未だ坪単位で考える方がわかりやすいという方が多いのも事実です。そこで、「0.3025」の数値で掛けたり、割ったりすることで㎡から坪へ、坪から㎡へ換算することが一般に行われています。

例えば、

① 100㎡であれば100に0.3025を掛けて30.25。これで坪数。
② 100坪であれば0.3025で割って330.578‥。これで㎡。

この0.3025の根拠はどこにあるのでしょうか？

$$1尺 = \frac{10}{33}\,m$$
$$1間 = 6尺 = \frac{60}{33}\,m$$
$$1坪 = 1間 \times 1間 = \frac{60}{33} \times \frac{60}{33}\,㎡ = \frac{3,600}{1,089}\,㎡$$
$$1㎡ = \frac{1,089}{3,600}\,坪 = 0.3025$$

明治のころ、度量衡を統一するとき、曲尺（かねじゃく）を基準にして尺の長さが決められたようです。それは「1mの33分の10を1尺とする」というもの。そこから計算をはじめると以下のようになります。

1089を3600で割るとぴったり0.3025。したがって普通は、この数値を使って㎡と坪の換算をします。

Q7 特約負担の書き方で、本文と差が出た場合の対応等について教えてください。

A7 例えば、瑕疵担保責任を負わない場合、自主ローンを使用しない場合は該当欄や該当条項を斜線で抹消します。

また、次のように表現することもあります。「売買契約第4条に関わらず、売主は隣接地との境界に境界標及び隣地所有者の境界承諾書がない場合でも、新たに境界標は設置せず、隣地所有者（道路およびすべての隣地を含む）の境界承諾書を取得しないものとします。また測量も行わないものとします。」

Q8 契約書には「宅地建物取引士」は自署が必要ですか？

A8 宅建業法37条では記名押印することになっています。

【参考条文】宅建業法37条

（前略）

3　宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。

Q9 買付証明書・売渡承諾書の効果について教えてください。

A9 買付証明書・売渡承諾書の交換では、売買契約が成立したとは言えないとするのが一般的な考え方です（東京地裁・昭和59年12月12日判決・判例タイムズ548号159頁、奈良地裁葛城支部・昭和60年12月26日判決・判例タイムズ599号35頁）。

ただし、売買契約が成立しない場合であっても、相当程度、成熟した契約締結準備段階にあっては、当事者が契約を一方的に拒絶し、それによって相手に損害を与えた場合は「契約締結上の過失」として信頼利益の損害賠償責任が認められる場合もあります。この場合の信頼利益の賠償とは、契約違反の場合の履行利益より額は少額であり、一般には、契約を準備してきたことに要した費用等です。

Q10 契約書に建物・マンションの表示をする場合の注意点を教えてください。

A10 建物の面積は、登記簿で物件を特定し、代金の額を確定して行う取引が一般的です。なお、登記簿上の面積と現況が明らかに一致していない場合には、その旨を明示する必要があります。

マンションも土地部分、建物部分に分けられますが、いずれも登記簿上の面積により、代金の額を確定して売買するのが一般的です。なお、マンションの登記簿上の床面積は、内法（うちのり）面積で表示されます。内法面積とは壁その他の区画の「内側線」で囲まれた部分の水平投影面積をいいます。しかしながら、新規分譲マンションでは青田売りのケースが多いことから、パンフレット等には建築基準法による壁芯（へきしん）面積により表示しています。壁芯面積とは外壁または戸界壁もしくは柱等の中心線で囲まれた部分の面積をいいます。

通常、登記面積の方が壁芯面積より6～10％少なくなっています。登記面積が壁芯面積より少なくても、売主である業者が清算義務を負うことはありませんが、買主に対し、どちらの面積を表示したかを事前に説明することが必要です。

●買付証明書

買付証明書

買付物件の表示

上記物件を下記条項により買い付けることを証明します

記

年　　月　　日

住　所

買付者　　㊞

様

●売渡承諾書

売渡承諾書

売渡物件の表示

上記物件を下記条項により売り渡すことを承諾します

記

年　　月　　日

住　所

所有者　　㊞

様

Q11 境界（筆界）の明示についての注意点を教えてください。

A11 建物境界の明示とは、単に現地において境界標や杭、ブロック塀等を基準として隣地との境界を買主に明示すればよいと考えがちですが、トラブル防止のためには隣地所有者が認めている境界標等を示すことが重要です。万一、隣地所有者が認めていないのであれば、境界紛争がある土地ということになり、分筆手続きも直ちに実行できないわけですから、買主に対しては、その旨を正直に説明すべきです。

実測図がある場合は、その実測図に基づいて明示を行います。なお、媒介業者としては、当該実測図に基づく境界について隣地所有者も了承しているか否かを確認しておく必要があります。

実測図がない場合や現地において境界標がないことなどにより隣地との境界が不明な場合には、土地家屋調査士や測量士等の専門家も交えて、隣地所有者との間で、境界を確定する必要があります。なお、「実測取引」の場合には、測量について確定測量をするのか現況測量とするのかを契約条件に反映しなければなりません。

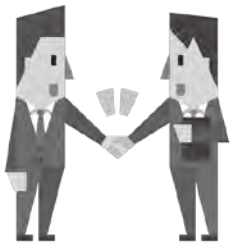
その他の注意点として、境界越境物があって、これを買主が承継する場合には、その旨を特約で明示する必要があります。特約文例は、次のとおりです。

> 1.本契約書第11条の規定にかかわらず、本物件の南側隣地の建物（家屋番号○番○号、所有者甲野太郎）の屋根の雨樋部分（幅5cm、長さ約5m）が本物件内に越境していることを買主は容認する。
> 2.前項の建物を増築・改築・再建築する場合には、当該越境部分を撤去する旨の覚書が売主と建物所有者との間で締結されているので、買主は、その内容を承継する（別紙「覚書」参照）。

Q12 公租・公課等の帰属と分担についての基本的な考え方を教えてください。

A12 公租・公課とは、固定資産税、都市計画税など土地建物に課される税金です。固定資産税、都市計画税は1月1日現在の登記名義人に対して課税されるものですが、年の途中で所有者を変更した場合の清算の方法については、両当事者間で決めておく必要があります。

一般的な負担の区分の基準日としては、目的物の引渡日までの期間は売主の負担とし、引渡日当日以降は買主の負担としています。また、収益である賃料等も、これと同じ基準で帰属するとすることが公平です。



なお、公租・公課の分担金額を計算するための「起算日」については、1月1日とする考え方と、4月1日とする考え方があり、このいずれを採用するかは、取引当事者の合意で定めることになります。関東では1月1日説をとることが多く、関西では4月1日説をとることが多いといわれています。

Q13 危険負担について教えてください。

A13 売買締結前に目的物件が火災、地震、台風などにより損害を受けた場合の損害の危険は売主が負担し、売買契約に基づく引渡し後に目的物件が火災、地震、台風などにより損害を受けた場合の損害の危険は買主が負担することは明らかです。

ところが、売買契約締結後、引渡し前に目的物件が火災、地震、台風などにより損害を受け、両当事者に責任がない場合、その損害に対して売主、買主どちらが責任を持つかを定めた条項が危険負担の規定です。民法は、不動産のような特定物に関しては、買主負担（債権者主義）を原則としていますので、契約書で特に明記していなければ買主が危険を負担することになりますが（民法第534条）、契約書では通常、特約によって売主負担（債務者主義）と定めています。

この売主負担（債務者主義）によると、損害が軽微であれば、売主が目的物件を契約締結時の状態に修復して引き渡すか、あるいは売買代金の減額をします。契約の続行が不可能となれば、買主は契約を解除できる等の規定を設けておく必要があります。

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

平成27年9月10日発行（毎月10日発行） 通巻第449号 発行人／伊藤博 編集人／山上健一
発行所／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 〒101-0032東京都千代田区岩本町2-6-3 TEL.03-5821-8181（広報） 定価50円

1

「相続」と「空き家問題」

平成27年度 不動産実務セミナーを開催します

昨年度4千名超受講の映像セミナー。今年は11月12日に全都道府県61会場一斉開催。

■セミナー内容

●第1部：超高齢化社会到来！ 実例から学ぶ相続対応の基礎
講師：菊地 則夫氏（東京シティ税理士事務所　税理士）

●第2部：空き家急増！ 宅建事業者が担う地域活性化・地域貢献への取り組みのヒント
出演：松村 秀一氏（東京大学大学院教授）

■開催日（全会場共通）：**平成27年11月12日（木）**
［受付］12：30～［開始］13：00［終了］16：30（予定）

■受講料（おひとり分）
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その他／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。

■受講申込の流れ
①受講申込：専用の申込用紙によりFAXでお申し込みください（申込用紙は本誌同封または全宅連ホームページからダウンロードしていただけます）。
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。予めご了承の上ご理解ご協力をお願いいたします。
③受講票ＦＡＸ送信：受講料支払済みの方へ、受講票を10月27日（火）から順次FAXでお送りします。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27年9月14日（月）～10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61会場）※「○○校」と記載の会場はすべて日建学院の校舎です。

北海道　北海道自治労会館、旭川校	埼玉県　埼玉県宅建会館、朝霞台校	滋賀県　草津商工会議所	徳島県　徳島校
青森県　青森校	千葉県　千葉県不動産会館、成田校	京都府　京都府中小企業会館	香川県　高松校
岩手県　マリオス（盛岡地域交流センター）	東京都　新宿校、上野校	大阪府　新梅田研修センター	愛媛県　松山校
秋田県　秋田校	神奈川県　神奈川県不動産会館、横浜校	兵庫県　兵庫県不動産会館、神戸校、姫路商工会議所	高知県　高知校
山形県　山形校	富山県　富山校	奈良県　奈良校	福岡県　福岡県不動産会館、天神校、北九州校
宮城県　ハーネル仙台	石川県　金沢校	和歌山県　和歌山校	佐賀県　佐賀校
福島県　郡山校	福井県　福井校	鳥取県　鳥取県立生涯学習センター	長崎県　長崎校
新潟県　デンカビッグスワン、長岡校	岐阜県　岐阜校	島根県　松江校	熊本県　熊本校
長野県　長野校	静岡県　パルシェ、プラザヴェルデ、浜松校	岡山県　岡山校	大分県　ホルトホール大分
山梨県　山梨県不動産会館	愛知県　名古屋本校、IMYホール	広島県　RCC文化センター	宮崎県　宮崎校
茨城県　水戸校、つくば校	三重県　四日市校	山口県　山口校	鹿児島県　鹿児島県市町村自治会館
栃木県　宇都宮校			沖縄県　沖縄県青年会館
群馬県　群馬県不動産会館			

■セミナーの詳細については、全宅連ホームページまたは案内チラシをご覧ください。 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（東京事務代行㈱内：受付時間10時～17時、土日祝日を除く）

2

不動産流通推進センターの
「Web版既存住宅価格査定システム」が1年間無料で利用できます

（公財）不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」が、従来のCD-ROM形式から「Web版既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅・マンション・住宅地）」として発刊されました。そのうち「戸建住宅査定マニュアル」では、「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（平成26年3月に国が示した指針）」を受け、耐用年数の見直しやリフォーム状況の反映部位を拡大させるなどの改訂を行っています。

全宅連会員サイト
http://www.zentaku.or.jp/login/index.html

同マニュアルのシステム利用にあたっては都道府県協会所属会員向けの特例があり、「全宅連会員サイト」および「ハトマークサイト登録システム」経由で、平成28年4月30日までに利用登録された会員の方は、登録から1年間無料で利用することができます。

ハトマークサイト登録システム　ログイン後トップページ

こちらから
利用登録ができます