

RealPartner 2016 3

平成28年度税制改正大綱のポイント

特集 宅建協会のさまざまな取組みを紹介します!

● 紙上研修 不動産実務に関わるマイナンバー制度の基礎知識

連載 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取組み事例

連載 空き家問題と、その対策について考える



不動産キャリアパーソンで検索



地域の笑顔 in Japan



2015年3月14日に北陸新幹線が開業、金沢～東京が最速で2時間28分に。

第11回 石川県

第12代ミス加賀友禪。加賀友禪や石川県・金沢市等の親善大使として、さまざまな活動を行う(写真提供:協同組合 加賀染振興協会)。



九谷焼の歴史は江戸時代初期にさかのぼるが、窯は一度閉じられ、1800年代になって再興。数多くの窯が出現し、それぞれ独自の画風が作り出された。



石川県でハトマークグループ・ビジョンを実践する小津さん(P8掲載)。



柴山湯と白山連峰。白山を霊峰とする白山信仰は古くからある。最高峰は御前峰の2,702m



山中温泉は、1,300年の歴史を誇る温泉地。「奥の細道」の途上で訪れた芭蕉もいたく気に入った。



金沢市の金箔は、シェア100%に近い生産量を誇っている(写真提供:金沢市)。

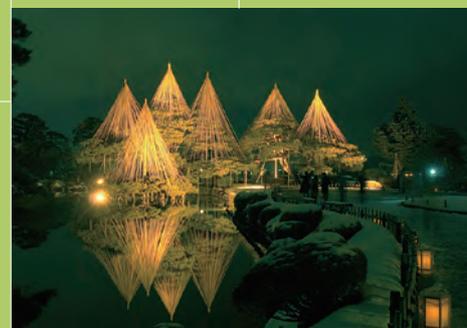


かぶらに切り込みを入れてブリやニンジンなどを挟んで発酵させたなれずし。加賀地方産のものが全国的に有名(写真提供:金沢市)。

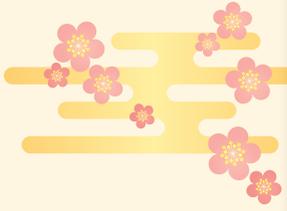


羽咋市(はくいし)にある気多大社。創建2,000年の歴史があるとされている。縁結びの神社として全国的に有名。

兼六園は日本三名園の1つ。加賀百万石の文化を映す歴史的な文化遺産。四季折々の美しさを楽しむ(写真提供:金沢市)。



全宅連・全宅保証 賀詞交歓会開催



ハトマークグループ・ビジョンの
推進を掲げる伊藤会長



来賓の石井国交大臣が挨拶



多数の国会議員も出席

全宅連・全宅保証は1月13日、東京プリンスホテルで新年賀詞交歓会を開催し、石井啓一国土交通大臣をはじめ多数の来賓の方々にご臨席いただきました。

冒頭の挨拶で伊藤博会長は「今回の税制改正では、相続時に空き家を譲渡した場合の3,000万円特別控除が創設されたほか、固定資産税特例の延長など要望をほぼ実現することができた」と評価するとともに、1月に開始したステータス管理や優良中古住宅認定制度など、中古流通市場活性化策の本格化に期待を寄せました。また、「引き続きキャリアパーソン制度の受講促進やインスペクション・瑕疵保険の普及促進を行っていく」と意欲的に取り組む姿勢を示しました。



イメージキャラクターがお出迎え
たくっち(大阪府宅建協会)&
ハトたま(埼玉県宅建協会)

石井大臣は「中古住宅市場の活性化に向け、インスペクションを活用して安心して住宅を取り立てできる環境整備を進めていきたい」と述べるとともに中古住宅流通・リフォーム市場の規模拡大に向けて意気込みを語りました。

Contents March 2016

- 02 Topics
全宅連・全宅保証賀詞交歓会開催
- 03 平成28年度税制改正大綱のポイント
- 07 Information
全宅保証から官報公告掲載料金の改定等のお知らせ／『リアルパートナー』誌面刷新のお知らせ／新ハトマークバッジ改良版作成、交換について／ハトマーク宅建士バッジ販売について
- 08 連載 vol.11 ハトマークグループ・ビジョンの実践・取り組み事例
- 09 連載 vol.4 空き家問題と、その対策について考える
- 10 連載 vol.29 不動産トラブル事例とその法的論点
- 11 連載 vol.80 知っていれば役立つ税務相談119番
- 12 特集 宅建協会のさまざまな取り組みを紹介します！
- 14 連載 vol.30 これでわかる！不動産登記簿の読み方
- 15 連載 vol.59 不動産の経済学

- 16 連載 vol.51 基本を確実に！宅地建物取引講座
- 17 連載 vol.20 地域まちづくり活性化事例の紹介
- 18 連載 vol.20 what's 地盤？
- 19 連載 vol.52 知っておきたい！建築基礎知識
- 20 紙上研修 不動産実務に関わるマイナンバー制度の基礎知識
- 24 不動産キャリアパーソンのご案内／外国人向けの「部屋を借りる人のためのガイドブック」発刊

Realpartner 3月号



2016年3月10日発行 通巻第454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。

平成28年度税制改正大綱のポイント

空き家対策へ大きな一歩!特別措置の創設を獲得

平成28年度の税制改正大綱が昨年12月16日に公表されました。今回の税制改正要望では全宅連が空き家対策に重点をおき活動した結果、相続により生じた古い空き家(除去後の敷地を含む)の譲渡所得について3,000万円を特別控

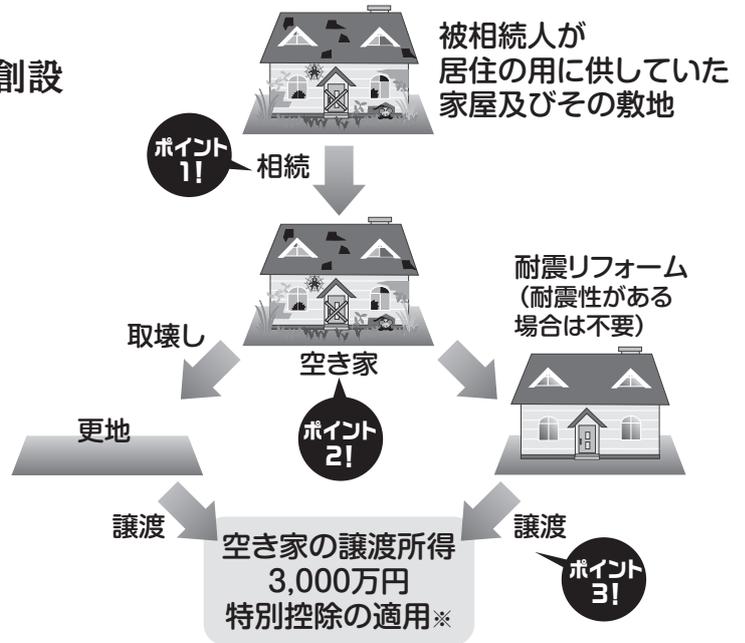
※平成28年度税制改正大綱はあくまでも改正案です。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

除するという新たな措置が創設されます。そのほか新築住宅に係る固定資産税の減額措置、買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置など、不動産流通に寄与する各種特例措置の延長等がなされることとなります。

1 空き家の譲渡所得について 3,000万円を特別控除する措置の創設

空き家の有効活用・流動化を図るため、以下の特例措置が創設されます。

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)または取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置(詳細は以下をご参照ください)。



ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要です。

【例】平成25年1月1日に相続が発生した場合→本特例の対象となる譲渡期間:平成28年4月1日～平成28年12月31日

ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要です(区分所有建築物は対象外です)。

- ①相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ②相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住者がいなかったものであること
- ③昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ④相続時から譲渡時までの間に、事業、貸付、居住の用に供されていたことがないこと

ポイント3【譲渡する際の要件】

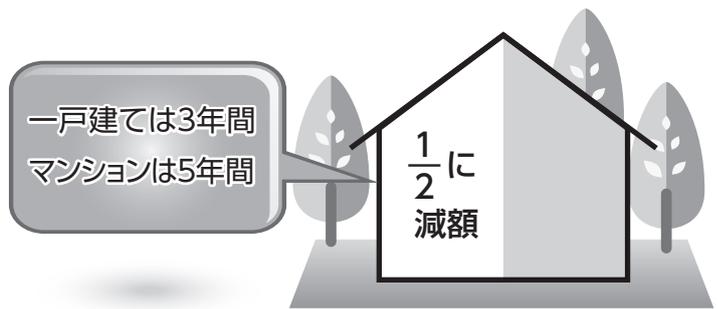
特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要です。

- ①譲渡価額が1億円以下
- ②家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

※本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除または自己居住用財産の買換え等に係る特例措置いずれかとの併用が可能です。また、相続財産譲渡時の取得費加算特例とは選択制となります。なお、本特例の上記以外の詳細な要件等については、税務当局へご確認ください。

2 新築住宅に係る 固定資産税の減額措置の延長

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税を減額する以下の特例措置の適用期限が2年間(平成30年3月31日まで)延長されます。



(新築住宅に係る固定資産税の減額措置)

- ①一般の住宅: 3年間 税額1/2減額
- ②マンション: 5年間 税額1/2減額

3 不動産取得税に係る 各種特例措置の延長

宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の適用期限が2年間(平成30年3月31日まで)延長されます。

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年(本則6ヵ月)を経過した日とする不動産取得税の特例措置

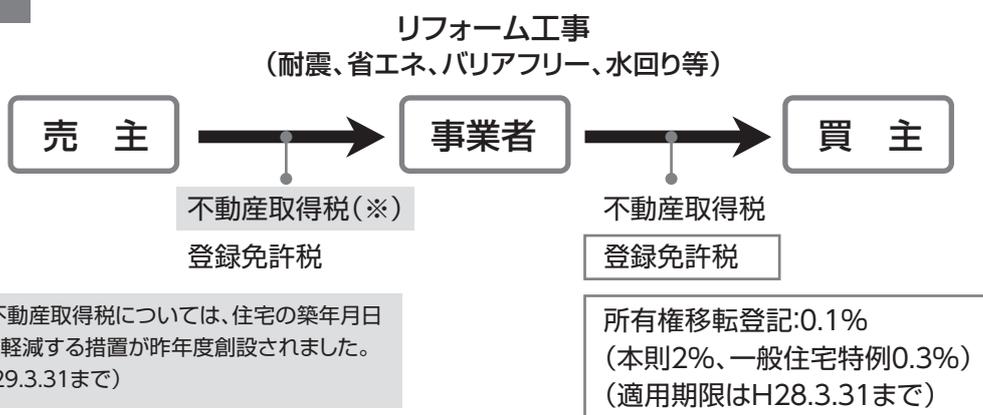
新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年(本則2年)とする特例措置

4 買取再販で扱われる 住宅の取得に係る特例措置の延長

既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の

活性化に資するため、一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が2年間(平成30年3月31日まで)延長されます。

現行制度



(※)事業者の不動産取得税については、住宅の築年月日に応じ一定額を軽減する措置が昨年度創設されました。(適用期限はH29.3.31まで)

改正内容

現行制度の適用期限(平成28年3月31日)を平成30年3月31日まで2年延長

5 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

国民一人一人が、それぞれのライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る以下の税制上の特例措置の適用期限が2年間(平成29年12月31日まで)延長されます。

【譲渡損が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

⇒住宅の住替え(買換え)で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)できる制度

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

⇒住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)できる制度

【譲渡益が生じた場合】

・居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

⇒住宅の住替え(買換え)で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税する制度



多様なライフステージに応じた円滑な住替えの実現

6 耐震、バリアフリー、省エネ改修が行われた既存住宅に係る特例措置の延長・拡充

住宅ストックの性能の向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置が延長、対象住宅が一部拡充されます。



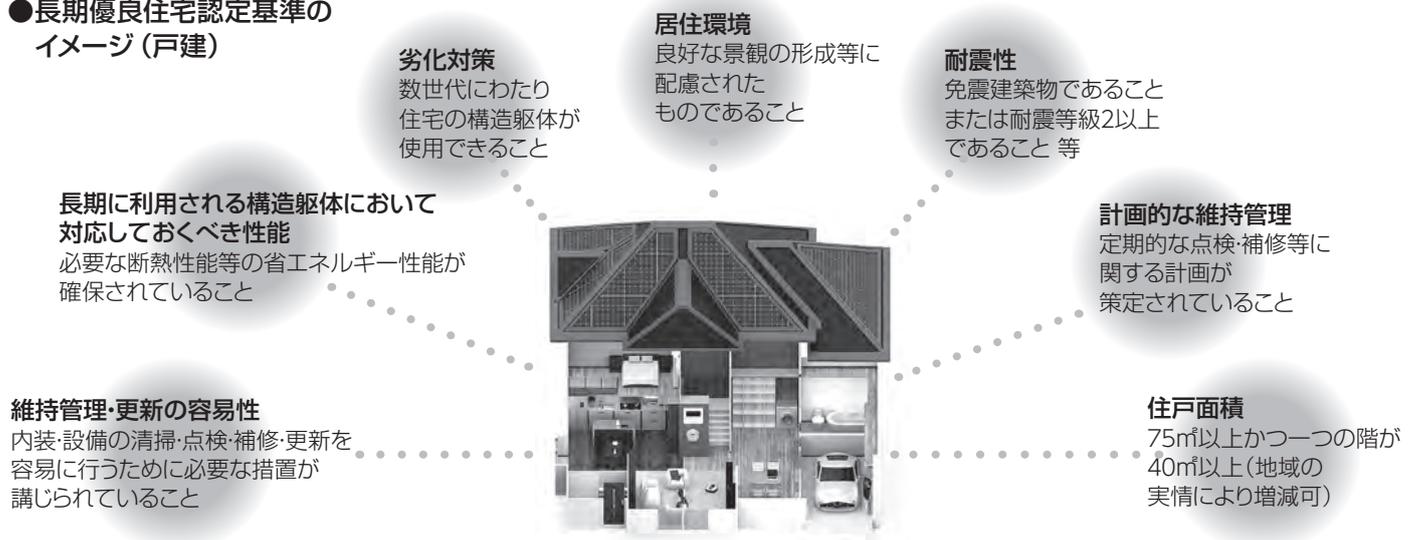
| | |
|----------|---|
| 耐震改修 | 工事の翌年1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減 ⇒適用期限を平成30年3月31日まで延長 |
| バリアフリー改修 | 工事の翌年1/3軽減 ⇒①適用期限を平成30年3月31日まで延長 ②築後10年以上を経過した住宅を対象に追加 ③床面積要件(改修後の住宅の床面積が50㎡以上)を追加 |
| 省エネ改修 | 工事の翌年1/3軽減 ⇒①適用期限を平成30年3月31日まで延長 ②床面積要件(改修後の住宅の床面積が50㎡以上)を追加 |

7 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく 認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置 (登録免許税、固定資産税、不動産取得税)の延長

耐久性に優れ、適切な維持保全が確保される住宅の普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る登録免許税、固定資産税、不動産取得税の特例措置の適用期限が2年間(平成30年3月31日まで)延長されます。

| | |
|---------------|---|
| 登録免許税 | 税率を一般住宅特例より引き下げ 所有権保存登記：一般住宅特例0.15% → 0.1% 所有権移転登記：一般住宅特例0.3% → 戸建：0.2% マンション：0.1% |
| 固定資産税 | 一般住宅特例(1/2減額)の減額期間を拡充 戸建て：3年→5年、マンション：5年→7年 |
| 不動産取得税 | 課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 一般住宅特例1,200万円 → 1,300万円 |

●長期優良住宅認定基準のイメージ(戸建)



8 三世帯同居に対応した 住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設

「希望出生率1.8」の実現に向けて、世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居に対応した

リフォーム工事を行う場合について、以下の税制上の特例措置が講じられます。

○三世帯同居に対応したリフォーム工事を行う場合に、以下の特例措置が講じられます。

(キッチン、浴室、トイレまたは玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数になる改修工事をした場合)

①リフォーム投資型減税(その年分のみ控除)

- ・対象工事に三世帯同居対応工事を追加
- ・工事費等の10%を所得税額から控除(対象工事限度額250万円)

| | 限度額 | 最大控除額 |
|--------------|--------------|-------------|
| 耐震 | 250万円 | 25万円 |
| バリアフリー | 200万円 | 20万円 |
| 省エネ | 250万円 | 25万円 |
| 三世帯同居 | 250万円 | 25万円 |

②リフォームローン型減税(5年間控除)

- ・2.0%対象工事に三世帯同居対応工事を追加
- ・ローン残高の一定割合を所得税額から控除

| | 区分 | ローン残高上限 | 控除年 | 控除率 |
|-----|------------------------------|--------------|------|------|
| (イ) | バリアフリー・省エネ・ 三世帯同居対応工事 | 250万円 | 1~5年 | 2.0% |
| (ロ) | (イ)以外 | 1,000万円 | | 1.0% |

※(イ)+(ロ)の合計でローン残高の1,000万円を限度

○適用期限：平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合に適用。



1 全宅保証からの お知らせ

① 官報公告掲載料金の改定について

会員資格の喪失により、全宅保証を退会する際にご負担いただく「官報公告掲載料金」に関し、独立行政法人 国立印刷局から料金改定の通知があり、下記のとおり変更になりますのでお知らせいたします。なお、新料金は平成28年4月官報掲載分から適用となります。

■掲載料金

(2段組) 1万4,096円(消費税込み)

(3段組) 2万1,144円(消費税込み)

※掲載内容は、商号または名称・免許証番号・代表者氏名・主たる事務所所在地等になります。

② 退会等事務手数料の減額について

「会員資格の喪失」または「事務所の一部廃止」により全宅保証を退会する際にご負担いただく「退会等事務手数料」については、下記の通り減額されています(平成27年7月1日以降の弁済業務保証金取戻し分)。

官報公告期間が満了し、分担金を返還する際の対象者は平成28年2月分からとなっていますので、お知らせいたします。

| | 《従前》 | 《平成27年7月～》 |
|------------|------|------------|
| 主たる事務所(本店) | 4万円 | ⇒ 2万円 |
| 従たる事務所(支店) | 2万円 | ⇒ 1万円 |

2 『リアルパートナー』 誌面刷新のお知らせ

本誌『リアルパートナー』が、4月号から表紙、企画、連載が新しくなります!

1 旬な話題を巻頭企画で特集

不動産業界の動向や話題になっているキーワードを取り上げて解説します。

2 新たな連載もスタート

不動産業関係で活躍する女性を応援するページやインスペクションや瑕疵保険をわかりやすく解説するページを新設。好評の連載もリニューアルします。

3 表紙デザインが新しくなります

「暮らし・住まい」をテーマに、「絆」「パートナー」等もイメージした書き下ろしのイラストになります。

3 新ハトマークバッジ改良版作成、 交換について

昨年、全宅連・全宅保証はシンボルマークであるハトマークをデザインした新しいハトマークバッジを製作し、所属協会を通じて、みなさまに配布しました。

配布したバッジについて、留め具が外れる、バッジが回転する等の一部不具合が報告されております。

つきましては、交換を希望される方は所属協会まで、FAXで、【免許番号、商号、担当者氏名、送付住所、電話番号】を明記の上、お申し出ください。交換時期は6月を予定しております。ご理解とご協力のほど宜しくお願い申し上げます。

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/>



ハトマーク宅建士バッジ販売について

ハトマーク宅建士バッジが宅建協会より購入できるようになります。

協会により販売開始時期が異なりますので、所属の宅建協会へお問合せのうえお申込みください。



宅建士バッジ

日本の国花である「菊」をモチーフとし、四角い形状は、「土地」を表現しております。中央には全宅連の象徴である「ハトマーク」を金メッキのリングで囲むことで高級感を演出し、放射状のデザインが、国家資格である「士業」の想起と威厳・存在感を表現しております。

※お一人様お一つ限りの購入となります。

一般財団法人ハトマーク支援機構

※購入の際は本人確認および宅建士であることの証明が必要となります。

※ハトマーク宅建士バッジは宅建協会会員業者様限定販売となります。

有限会社E.N.N.【石川県】

歴史ある金沢の町家に寄り添う エンドユーザー目線で価値掘り起こし

2003年に石川県金沢市で開業した(有)E.N.N.(代表:小津誠一氏)は、不動産仲介や建築、飲食店運営などを行っています。2007年には「金沢R不動産」を立ち上げ、金沢の歴史ある町家や個性的な建物の賃貸・売買物件の紹介をスタート。ピンポイントに訴求してくる物件紹介内容に、地元のみならず地域外からの引き合いも多く、金沢への移住を呼び込むコンテンツとしても注目されています。その人気を支えるのは、物件探しから撮影、コンテンツ作り、契約まで担当者1人が担うという、まさに“小さな不動産店”の力。エンドユーザー目線による価値の掘り起こしで、空き家だった古い町家が、商業施設や店舗、宿泊施設に生まれ変わり、新たな金沢の魅力として発信されています。

価値の発見・魅力付けを重視。町家を交流型店舗として再生

「仕込め土地から」「長町の隠し露天」。「金沢R不動産」のHPトップ画面は個性豊かな物件紹介コピーが並び、検索項目も所在地・目的ではなく物件イメージで表記されています。これは運営サポートを行う「東京R不動産」をはじめ全国のR不動産で共通して取り組んでいる、「物件をみる眼、表現する能力」というこだわりの部分。新たな視点で不動産を発見し紹介することで、通常の不動産業者が扱わないような物件が魅力ある物件に変わります。小津代表は「購入者や借主というエンドユーザー視点に立つことで価値を見つけ、価値付けを行うことが重要です。担当者にはその部分が求められ、1人で全部やるということもエンドユーザーに対して(紹介物件内容が)ぶれないために不可欠」と話します。

とくに金沢には城下町の名残である町家が多く残っていることから、同社ではこの町家保存にも積極的に取り組んでいます。リノベーションだけでなく、ときには再生後の運営、サブリースを探し出すということも。2015年春には、100坪の町家を交流型店舗「八百萬本舗」として再生しました。

ハード・ソフトに加え、持続的な仕組みづくりを追求

もともと建築設計を生業にスタートした小津代表ですが、不動産業界への展開は「建築家の将来に危機感を感じていたから」と話します。建築家自らが建築の前提となる不動産に関わることで仕事が広がっていくと考えたとともに、ハード(土地や建物)やソフト(建築物の活用方法等)に加え、それを持続するための運営の仕組み作り(OS)を重視しています。それは12年前、金沢に拠点を移す切っ掛けとなった廃墟ビルのリノベーションと同時に事業提案をした際に気づいたこと。「土地は建物がなければ価値がつかない。新陳代謝の早い東京では我々の仕事はすぐに忘れられるが、ここ金沢は小さな物件のリノベーションであっても、長い時間を経て評価されるような場所。地方にはそういった魅力ある仕事、建築家が手掛けられる仕事がたくさんあると思っています」(小津代表)。

金沢に残る町家は4,000件ありますが、解体されて新築マンションや駐車場に変わるなど、毎年減少しています。同社でも所有者へのアプローチに加え、金沢市の委託事業として取組む空き家見守りサービス「家守番」や、メンバーとして参画する空き家特別措置法に関する金沢市条例策定委員会の活動を通じ、行政との横の連携を図りながら町家減少に歯止めをかけていきたいと考えています。



再生して交流型店舗となった町家「八百萬本舗」



「金沢R不動産」Webサイトトップページ

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



空き家問題と、 その対策について考える

全宅連不動産総合研究所

vol. 4

空き家管理は不動産業者がやるべき仕事

株式会社平田不動産（福井県）

1983年に福井県小浜市で不動産業をスタートした(株)平田不動産(代表取締役・平田長市郎氏)は、賃貸管理業を軸に、現在1,300戸のアパート物件を管理しています。管理手数料は賃貸料の5~7%に設定し、入居率は90%超。10年前からは空き家巡回サービスも始め、2012年8月から空き家管理・巡回サービス「いえぱと!」として本格的に手掛けるようになりました。

空き家巡回サービスを始めたきっかけは、ある空き家物件を隣家に購入を勧めた際に、隣家も高齢者世帯で子ども達は都心部に居住しているため、「購入しても利用できない」と断られたこと。このとき平田社長は「将来、こういった誰にも買われることがない家が増えていこう」と直感したといいます。

「何とかしないとイケない」という思いを強くしていく一方で、当時は空き家管理を手掛けている不動産業者がほとんどいなくて、収益性も見込めないことから、3年ぐらいスタート時期や運営方法などについて悩んだといいます。悩んだ末に平田社長は「社会が求めている仕事とはこういうものだ。不動産業者がやらないとイケない仕事だ」と決意。試行錯誤しながら空き家管理サービス体系を整えて、2013年4月に現在の料金体制を確立しました。

基本コースは月1回の外周り巡回と外付け郵便ポストの整理、報告書提出で、オプションで換気・通水の1日2回訪問(Bコース)やクリーニング業務といった空き家の状況に対応したプランを設定しています。料金は月1回業務で1回当たり2,000円~(基本コース)。空き家の状況に応じたオプションも組み合わせ可能にしました。現在手掛けているのは9物件(戸建8件、店舗1件)で、うち半分については宅内管理も行っています。



(右から)平田総専務、平田社長、賃貸部の平井良和さん

建物の所有者には相続が付随しているため、空き家管理をしていけば必ずそういった相談が発生し、売買といった次のステップが見込めます。また、しっかりと空き家管理をしている物件は「売買が決まるときに買主に安心してもらえる」ということにも、サービスを通じて初めて気付いたとのこと。管理をしないと空き家の老朽化は一気に進んでしまうことから、「資産価値を下げない、高く売却するためにも、空き家管理は欠かせない業務」(平田社長)ということを実感しています。

サービスをブランド化、全国でFC展開へ

空き家管理ビジネスはすぐに収益につながるものではない“これからの事業”。同社でも同事業が採算ベースに乗っているとはいいがたい状況ですが、「これからの不動産会社は社会・地域が求める仕事をしていかないと生き残れない」という平田社長の考えに共感し、地方の不動産業者も動き出しています。

2014年8月には、和歌山県の不動産会社「ホームズ」が同取組みに賛同したことを受け、同サービスのブランド化を決定。商標登録を済ませ、同じような管理規模を持つ地方不動産業者へのFC展開を開始しました。昨年4月には京都府舞鶴市の不動産業者が「いえぱと!」を発展させた「あかり家」(空き家巡回サービス+空き家売買・賃貸業務、商標登録済み)としてサービスを開始し、現在、島根県の業者も加盟を検討しています。

さらに小浜市からの提案を受け、2015年度からふるさと納税寄付者への謝礼特典リストに「いえぱと!」がラインアップされました。空き家巡回サービスが謝礼特典に掲載されるのは全国でも初めてのことです。

2015年5月の空き家対策特別措置法の完全施行で、小浜市でも空き家売却相談が急増しています。一方で、中古物件の購入層は地元の賃貸住宅からの移行が7~8割を占め、予算面から条件が合えば建屋付物件でも売却できる可能性が高いといいます。同社は今後、売却を見据えた次のステップにつながる対応・サービスも検討していく方針です。



たかよし
弁護士 佐藤 貴美

特定紛争 近隣牧場の悪臭の不告知をめぐるトラブル

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

近隣牧場からの悪臭について説明を受けていないとして、買主が物件の買戻し又は損害賠償を求めたもの。解決金169万円余で和解成立。

◆ 法的視点からの分析

i 双方の現地確認の不備も考慮された
本件では、近隣牧場の存在及びそこから発生する臭気等が事前に説明されなかったことが問題となりました。

仲介業者は、調整の過程で、当該牧場はある程度距離が離れているので告知義務はない等と弁明をしましたが、同時に「現地確認をしていない」ことを明らかにしています。地図等を確認し、物件の周辺を含めた「現地」に足を運んで状況を確認していれば、臭気の問題等につき、さらに調査確認する必要性は十分に認識しえたと考えられます。

ただ一方で、これは買主側にも同様のことが言えるのであり、業者側の調査不足を指摘しつつも、当初要求額よりも減額した金員の支払で和解がなされたのは、双方の現地確認の不備を考慮したものと解されます。取引関係者各自の「現地を見る」ことの重要性が改めて確認できる事案といえましょう。

ii 形式だけでなく、

手続きの意味を踏まえた対応を

なお本件では、牧場の存在につき別途確認書をとっています。後日問題となりうる事実を事前に書面等で確認しておくことは、瑕疵担保責任の回避や調査説明義務の履行などの観点から有益なことです。

しかし本件では、確認書作成の時期(売買契約後になされた)や、確認書の趣旨等の説明が不十分であることなどが問題となります。単に形式だけを整えるのではなく、その手続きが有する意味を踏まえた対応が必要とされるところです。

本件と同様のことは、ゴミ処理場等のいわゆる嫌悪施設等でも起こり得ますので、周辺環境の調査説明のあり方等について十分注意することが大切でしょう。

(1) 事案の概要

買主Xは、平成15年4月、業者Zの媒介で、売主業者Yから新築土地付建物を代金3,980万円で買い受け、引渡しを受けた。入居後、しばらくして、Xは、近隣牧場からのし尿処理で発生する悪臭に悩まされたが、牧場からの悪臭についてはその説明を受けていなかった。

Xによると、同年5月、Zの担当者に「物件の東側約50mのところ牧場が存在し、牛に関する生産活動が行われているのを確認しました」とする確認書に署名・捺印してほしいと言われ、牛舎からのし尿等の悪臭を確認することなく署名・捺印した。

Xは、同年6月、町会長から牧場のし尿処理等悪臭の問題は何十年も前からの懸案事項であることを知らされ、子供の病気(喘息)等を考慮すると生活できないとして、Y及びZに対して、本物件を買い戻すか、それができないなら損害賠償金を支払うよう主張した。これに対してYは、Xは地元の住民で牧場の存在は知っていると思ったが、契約後気になったので、Zには重要事項説明に追加するよう依頼したと主張した。一方、Zは、牧場の牛舎はYから100~200m離れていると聞いて重要事項説明は必要ないと判断した、と主張したため紛争になった。

(2) 事案の経過

委員3名により5回の調整を行った。調整の過程で、Xは、環境のよいところを条件にZに物件の媒介を依頼した、重説時にZから牛舎からの悪臭があること等の説明があれば購入しなかった、このままでは住むことができない、買い戻すか、損害賠償として300万円(換気システム設置プラス慰謝料)を支払うよう主張した。

これに対してYは、Xは地元の人で牧場については当然知っていると思った、臭いが出るのはせいぜい週2回程度である、確認書を取ったという報告があったので当然Xが了解したと思った、牧場側も牛舎の堆肥場に囲いをつけるなど検討しているので近々解消すると思われる、しかし、迷惑をかけたのも事実なのでお見舞金として10万円程度は考えていると主張した。

Zは、牧場のことは認識がなく、Yから臭気のこと聞いてなかったので重説では説明していない、牧場は100~200m離れているとのことだったので現地調査はしていないが告知義務はないと判断した、解決金としてXから受領した手数料の半額程度は支払ってもよい等と主張した。

(3) 和解の内容

委員から、説明が十分でなかったこと等の指摘があり、Xに対しては契約解除は現実的ではないと思われること等を説明し、両当事者に対して、Zは手数料の全額129万円余、Yは40万円、計169万円を解決金として支払うよう提示したところ、Y及びZは納得し、Xも了解したので、本件は和解に至った。

タワーマンション節税 その後の経過

Q 前号(2016年1-2月号)で、国税庁がタワーマンションを使った相続税対策の監視を強化する方向だという解説がありました。その後の経過は、どうなりましたか?

平成27年11月に、国税庁が全国の国税局にタワーマンションの購入による行き過ぎた相続税の節税策について、課税を強化するように指示しました。

購入額1億円、相続税評価額1,428万円?!

国税庁は、2011年から2013年の確定申告のデータをサンプル調査した結果、全国343件の20階建て以上の高層マンションの実売価格を抽出し、相続税の評価額と比較したところ、平均で約3倍、最大で約7倍の格差があったとのこと。

例えば、現金1億円が相続財産とすれば、1億円を課税価格として相続税が課税されます。ところが、この現金1億円でタワーマンションの高層階を購入すると、評価額が7分の1(サンプル調査の最大値)となれば、1,428万円となり、相続財産を8,572万円も圧縮することになります。

マンションなど区分所有建物は、新築時建設費の60%程度の固定資産税評価額となります。相続税評価額は建物の場合、原則として固定資産税評価額がそのままになります。通常、土地(マンションの場合敷地権)は路線価額で評価され、この路線価額は公示価格の80%程度で価格が付けられています。このように従来から建築費・土地の時価と相続税評価額にはかい離があります。相続税の評価方法が、高層階も低層階も画一的に評価されるのに対し、タワーマンションの販売価格は高層階が高く、低層階が安いということで、実際の購入価格と相続税評価額が極端にかい離したということです。

財産評価基本通達6には「この通達の定め(路線価による評価)によって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」との規定があり、国税局はこの通達を厳密に運用し、課税を強化する方針のようです。相続開始直前の購入や、居住実態がないケースなど、租税回避目的が明らかな場合、税負担の公平性の観点から課税を強化するということでしょう。

相続財産の評価上、土地・建物は財産評価基本通達に基づいて評価されるようになっていきます。しかし、上記の通達は、

財産の評価にあたり一般の通達の基準を適用せず、国税庁長官の指示に基づき、一般の通達の評価方法とは異なる方法で評価するというものです。このような、国税当局の裁量の範囲で課税強化がされるというのは賛否が分かれると思います。

H30年から明確な評価方法で実施される方向

従来も相続に近接した時期の売買価格などを評価額として課税した例はありました。平成23年7月1日に国税不服審判所は、相続直前にタワーマンション30階の1室を2億9,300万円で購入し、相続時5,802万円と評価した申告を、税務当局が否認した処分を支持しています。

そして、平成28年1月、与党税制調査会・総務省(固定資産税担当)・国税庁(相続税・贈与税担当)は、このタワーマンションの評価方法の明確化を検討することになりました。早ければ、平成30年から明確な評価方法が出され、実施される方向であることが判明しました。

現在は、階数や眺望、日当たりに関係なく面積に応じて一律となっている相続税の評価方法を高層階に行くほど引き上げ、節税効果を薄めるというものです。相続税評価額だけではなく、固定資産税(年1.4%)にも影響が出そうです。

今後、高層階の課税評価額を引き上げることになれば、タワーマンションの節税目的の購入が減っていくことが予想されます。従来から、タワーマンションは流動性や賃貸利回りに難があり、投資対象にはなりにくい側面がありました。今後は投機や節税ではなく、本来の自分で住みたいという実需になっていくことが予想されます。



特集 宅建協会のさまざまな取り組みを紹介します！

47都道府県宅建協会では、住生活の向上を目指してさまざまな方法でハトマークグループの周知に努めています。

例えば、有名人を講師に招いて住まいのセミナーを実施する、不動産の日(9月23日)に不動産フェアを行う、町おこしイベントに協賛するなど。地元を見守り続ける使命のもと、地域の魅力を融合させた宅建協会の取り組み事例を紹介します。

福岡県宅建協会 少子化対策事業 「カップリングパーティー」開催

福岡県宅建協会は平成27年10月22日、少子化対策の一環として協会会員のご子息、ご令嬢、従業員の方々を対象としたカップリングパーティーを開催しました。申込み開始から数日で満員になるほどの盛況でした。会員の半数が抱える後継者不足の一助となるよう、今後も同事業を継続していきます。



パーティーの様子

佐賀県宅建協会 有田焼創業400周年

日本で初めて磁器を焼成した有田は、平成28年に創業400年という記念すべき年を迎えます。記念の年にあたり「有田町をはじめとする佐賀県内の産業の発展をはかり、窯業を日本の誇りとして国内外に発信していく」ことを今後の目標としています。日本の磁器作りと有田、そして佐賀県の未来のため、佐賀県宅建協会は、この指針に賛同しています。



有田の風景



熊本県宅建協会 舞の海秀平さん講演会「可能性への挑戦」

熊本県宅建協会は平成28年2月5日、元大相撲力士で、テレビ・ラジオなど幅広く活躍されている舞の海秀平さんを講師に迎え、「しあわせ発見フォーラム2015」を開催しました。寒い中にもかかわらず、約1,000の方が来場されました。講演会始めに西釜博文会長から「今後も宅建士として地域に根ざしたまちづくりや安心・安全な取引をサポートしていきたい」と挨拶があり、その後、割れんばかりの拍手の中で舞の海さんが登場、客席からの「よか男」のひと声で会場内は大爆笑となり、和やかな雰囲気での始まりでした。舞の海さんの体験談を聞き、来場された方々は、これからの可能性へ挑戦する勇気が湧いたことだと思います。



大阪府宅建協会 「たくっち」が協会をPR

大阪府宅建協会はイメージキャラクター「たくっち」を積極的に起用し、地域の方々とのふれ合いを深めています。府内全域での不動産無料一般相談フェア・防犯啓発イベント等の活動の様子は各種メディアでも取上げられ、またプロバスケットボールチーム「大阪エヴェッサ」の小学校訪問活動にも協賛。「ゆるキャラ@グランプリ2015」にも初参加しました。



ひっぱりだこの「たくっち」



大阪

福岡

佐賀

熊本

舞の海さんと講演会の様子

北海道宅建協会 「たっけんライブラリー」を実施

北海道宅建協会は毎月、北海道内で最も歩行者数の多い札幌駅前通地下歩行空間で、公益目的事業として「たっけんライブラリー」を実施。売買および賃貸借等に関する無料相談や、不動産知識の啓発普及のためのパネル展示・冊子パンフレット類の無料配布を行っています。



平成23年度から実施されている「たっけんライブラリー」



山形県宅建協会 空き家登録物件数ランキング1位

山形県宅建協会は空き家に関する無料相談会を随時実施しています。このほど第4回「住みたい田舎」ベストランキングで、山形県鶴岡市が空き家登録物件数部門で第1位、住みたい田舎総合ランキングで第14位と発表されました。



鶴岡市を紹介する雑誌「田舎暮らしの本」
(宝島社・平成28年2月号)

北海道

山形

岩手

埼玉

東京

山梨

岩手県宅建協会 リトルリーグに協賛

岩手県宅建協会は青少年の健全育成・スポーツ振興の地域貢献のため、ハトマーク旗「リトルリーグ野球マイナー東北大会」に協賛しています。東日本大震災の年は被災したチームが多く、開会が危ぶまれましたが、こういう時こそ子供たちが元気になるようにと開催。選手の笑顔から明るい未来が見えました。



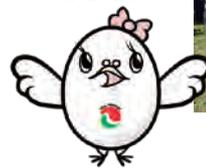
青少年の健全育成、スポーツ振興で地域貢献

埼玉県宅建協会 宣伝部長は「ハトたま」

埼玉県宅建協会は、マスコット「ハトたま」が“宣伝部長”として協会PRに活躍しています。ハトたまは、安心・安全な取引が実を結ぶよう願いを込めた大きなリボンをつけて、元気に飛び回るタマゴのようなハトの女の子です。今年度は着ぐるみも製作し、県内各地域のお祭りなどに出席している「不動産フェア」でも子供たちを中心に大人気でした。



大人気の「ハトたま」



東京都宅建協会 創立50周年記念講演会を開催

東京都宅建協会は平成27年4月28日に創立50周年を迎え、12月2日に東京国際フォーラムで講演会を開催しました。式典には舛添要一東京都知事をはじめとする多数の来賓の方々にご臨席いただき、安倍晋三首相からビデオメッセージで祝辞をいただきました。また、ジャーナリストで国家基本問題研究所理事長の櫻井よしこ氏による講演会も行われました。

舛添都知事が祝辞



山梨県宅建協会 雄大な自然の中で暮らしてみませんか？

山梨県は平成27年ノーベル医学生理学賞を受賞した大村智氏の出身地で、山梨県宅建協会は同氏の故郷である韮崎市を含む16市町と空き家バンクの媒介に関する協定を締結しています。



ノーベル医学生理学賞受賞・大村智氏がオーナーの温泉施設「武田乃郷白山温泉」

また、空き家バンク事業の取組みについて情報交換を行うため毎年開催している各市町の担当者との意見交換会は、今年度で6回目を迎えました。今後も空き家バンク事業の活性化を図り、田舎暮らしを希望する方に定住等の促進を行っていきます。

信託の登記

今回は、信託に関する登記がされている登記記録の見方を説明することにします。信託とは、委託者が信託行為(例えば、信託契約、遺言)によってその信頼できる人(受託者)に対して、金銭や土地などの財産を移転し、受託者は委託者が設定した信託目的に従って受益者のためにその財産(信託財産)の管理・処分などをする制度です。

不動産登記簿の構成は?

下記が信託の登記がある場合の登記事項証明書です。権利部の甲区3番で所有権移転の登記がされていますが、原因が「信託」であり、下に続いて枠が作成され「信託目録123号」と記載されています。このように信託の登記がある場合、「信託目録」が別途作成され、委託者、受託者、受益者、信託条項等の信託の内容が記載されることとなります。この信託は、「信託不動産を受益者(SP合同会社)のために委託者(株式会社浅間)が、受託者(あずさ信託銀行)にその管理・運用・処分することを目的として、信託した」ということとなります。この結果、当該不動産の所有者は「あずさ信託銀行」となりますが、それは不動産の管理・運用・処分のためであり、当該不動産の実質的な権利者は受益者である「SP合同会社」と考えるとよいでしょう。

信託の登記を用いる理由

このように、信託の登記は複数の当事者が存在し、複雑な法律関係となります。信託を用いるのは商業施設などの、いわゆる「収益物件」「投資用不動産」の場合です。居宅のような自己使用ではなく、あくまでも「収益」のために用いられます。この場合において、単に不動産の所有権を購入した場合、不動産登記の登録免許税は評価額の1,000分の20となります。商業施設などで価格が大きい場合、その額はかなり高い価格となります。一方、信託登記の場合の登録免許税は1,000分の4であり、その額は抑えられます。したがって、このような複雑な法律関係でありながらも信託の方法が用いられるのです。

登記事項証明書取得の際の注意点

なお、この「信託目録」は、共同担保目録と同様に登記事項証明書を取得する際に、申請書に「信託目録を付ける」旨の記載をしないと信託目録は記載されません。したがって、信託の登記がされているのに、信託目録が付されていない登記事項証明書がある場合において、信託目録の内容を確認したい場合、改めて信託目録を付した登記事項証明書を請求し直す必要があります。

●登記事項証明書の一例(信託目録のイメージ)

| 権利部(甲区) (所有権に関する事項) | | | |
|---------------------|-------|----------------------|---------------------------------------|
| 順位番号 | 登記の目的 | 受付年月日・受付番号 | 権利者その他の事項 |
| 2 | 所有権移転 | 平成19年9月1日 第7801号 | 原因 平成19年9月1日売買 所有者 (住所省略) 株式会社浅間 |
| 3 | 所有権移転 | 平成20年10月1日 第8801号 | 原因 平成20年10月1日信託 所有者 (住所省略) あずさ信託銀行 |
| | 信託 | 空白 | 信託目録123号 |

| 信託目録 | | 調製 | 平成20年10月1日 |
|--|------------------|----------------|------------|
| 番号 | 受付年月日・受付番号 | 予備 | |
| 第123号 | 平成20年10月1日第8801号 | 省略 | |
| 1 | 委託者に関する事項 | (住所省略) 株式会社浅間 | |
| 2 | 受託者に関する事項 | (住所省略) あずさ信託銀行 | |
| 3 | 受益者に関する事項 | (住所省略) SP合同会社 | |
| 信託条項 信託の目的 信託不動産を受益者のために管理・運用・処分すること。 (中略) その他の信託の条項 1. 本信託の受益権は、これを分割し、又は放棄することができない。 2. 受益者は、受託者の事前の承諾(ただし、不合理に留保、遅延又は拒絶されてはならない。)を得なければ、受益権を譲渡又は買入することができない。但し、受益権の譲渡又は買入するにあたり、受益権の譲受人、又は受益権について担保権の設定を受ける担保権者が否認先に該当する者であると受託者が合理的に判断した場合は、受託者は承諾を拒否することができる。 3. 新受益者は、本契約上の受益者及び委託者としての権利及び義務を承継するものとする。但し、当初信託契約又は原信託契約に規定する委託者又は従前の受益者の固有の義務については、新受益者に承継されず、引き続き委託者又は従前の受益者が負うものとする。 4. 信託が終了したとき、受託者は、信託不動産については、信託登記の抹消及び受益者への所有権移転登記を申請し、現状有姿でこれを受益者に引き渡す。 | | | |

※太字部分は便宜上、わかりやすくするために強調した。

活況を呈する不動産市場の現状と今後の展望 ④

不動産市場と金融市場とは、昔から密接な関係があります。不動産を購入するには、多額の資金が必要になるので、金融緩和で借入がしやすいときには、一般的に不動産の売買が活発化し価格が上昇します。過去においても、日本の不動産価格が大きく上昇するのは、ほとんどの場合は金融緩和期であり、主に銀行が不動産購入資金を供給していました。現在でも、銀行の貸出が増えると不動産価格が上昇し、不動産価格が上昇すると不動産を担保とする銀行の貸出も増加しやすくなるという傾向があります(図)。逆に、監督官庁などによって不動産業向け融資が規制されると、銀行の不動産業向け貸出が急速に萎む結果、不動産価格も大きく下落します。ですから、今後の不動産価格を予想するには、銀行の不動産業向け貸出がどのような動きを示しているかを把握することが、大変重要です。貸出の統計は、日本銀行のホームページから誰でも取得できるので、不動産市場の変調を感じたら、確認してみるとよいでしょう。

Jリートが不動産市場全体の価格形成に影響

ただし、最近では不動産購入資金を銀行から借入れるだけでなく、株式等を発行して国内外の投資家から資金調達する事業主体が増えてきているので、株式市場の動きにも注意を払う必要があります。その典型が、Jリート(上場不動産投資信託)です。Jリートは上場しているため、大型の不動産に投資する際には、多くの場合、新たな投資口(株式会社の株式に相当)の発行(増資、PO)と借入金で資金を調達します。増資をするには、投資家に投資口を購入してもらわなくてはならないので、投資口価格の上昇が期待できるか、少なくとも現状維持程度は見込まれることが必要です。言い換えると、投資口価格の上昇期待(少なくとも現状維持程度)があれば、Jリートは資金調達が容易になり、不動産取得を活発化しますし、下落基調になれば不動産を購入することが難しくなるのです。

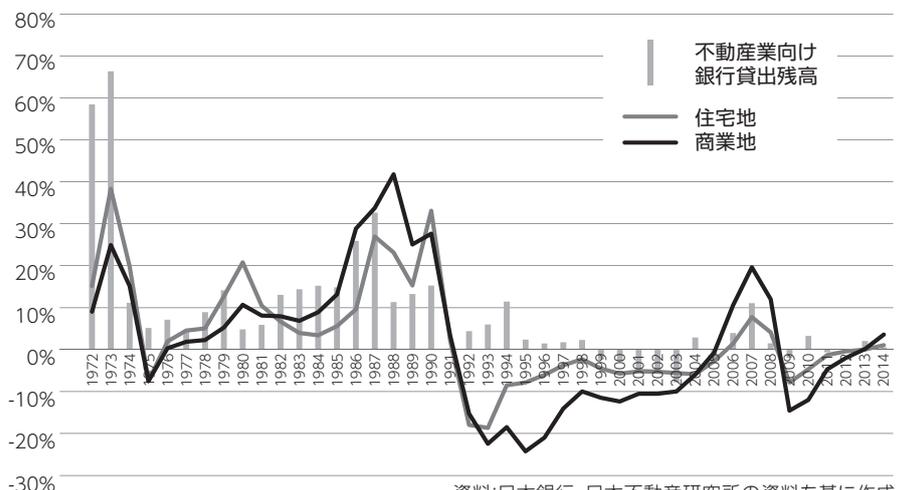
また、最近では不動産投資市場の取引額の3~5割程度をJリートが占めるようになってきています。この結果、投資口価格の動きが、Jリートの不動産取得活動だけでなく、不動産投資市場全体の動向にも大きな影響を与えるようになってきました。加えて、J

リートの投資対象は、オフィス、住宅、商業施設、ホテル、ヘルスケアなどへと多様化しているため、Jリートの活動は不動産投資市場だけでなく、広く不動産市場全体の価格形成にも影響を及ぼすようになっているのです。ですから、Jリートの投資口価格がどのように動いているかを把握しておくことが、不動産市場の今後を予想するうえで大切です。Jリートの投資口価格の動きは新聞の株価面にも掲載されていますし、東京証券取引所のホームページでも統計を取得できます。

それでは、こうした金融市場の動きから見ると、今の不動産投資市場の動きはどのようなになっているのでしょうか。現在のところ、銀行の不動産業向け貸出は年2~4%程度増加していますが、他業種向け貸出も増えており、決して不動産業向けだけ突出して伸びているわけではありません。逆に、銀行が貸出を抑制する動きもありません。Jリートの投資口は、ここ数ヶ月の株価全体の調整局面で値を下げましたが、その後は回復基調にあります。従って、当面は金融市場の影響で、不動産市場が急速に悪化することはなく、不動産市場は穏やかな上昇を続けるものと考えられます。

マーケットサイクルの中で不動産市場の上昇局面が続いているのは事実ですが、東京オリンピック前であっても下降局面に突入する可能性は否定できないので、これからは金融市場の動きにも注意を払っていく必要があります。著名な経営学者であるP・F・ドラッカーが言うように、私達は未来を予測することはできませんが、「すでに起きている未来」の兆候をつかむことはできるかもしれないからです。

●銀行貸出残高と地価(六大都市市街地価格指数)の推移(対前年比)



資料:日本銀行、日本不動産研究所の資料を基に作成

「法令上の制限調査」に伴う 関係法令等の基礎知識

防火地域等の防火規制調査のポイントと留意点

千葉 喬



防火地域および準防火地域等における建築物の防火規制に関する調査のポイントと留意点について教えてください。



1. 防火地域等の調査範囲と役割

都市計画法の地域地区の一つとして、市街地における火災の危険を防除するために定められた地域として、防火地域と準防火地域がありますが、通常、防火地域は市街地の中心部の容積率の高い都市部や国道等の11mを超える幹線道路沿いの商業地、業務地に指定され、建築物等の防火性能を集団的に向上させるため指定されます。他方、準防火地域は都市計画法では同じ定義とされていますが、防火地域の周辺に指定されることが多いです(図1参照)。

これらの地域に対し、建築基準法22条による区域(通称「屋根不燃区域」という)は、法第2章(全国的に適用される規定で「単体規定」と呼称)が適用され、特定行政庁が指定するもので、防火地域や準防火地域のように都市計画で指定する区域でないことに注意することです。この区域は通常、防火・準防火地域以外の市街地に指定され、防火・準防火地域とあわせて、市街地の火災の拡大防止を図ろうとするものです。

2. 法第3章の防火規制の留意点

法第3章の規定(以下、「集団規定」という)である防火規定は、建築物等の防火性能を集団的に向上させるため、火災の延焼拡大を抑制させるため指定するものですので、当該敷地の一部が指定地域にかかる場合でも、その部分に建築物が

図1●防火地域・準防火地域・22条区域のイメージ図

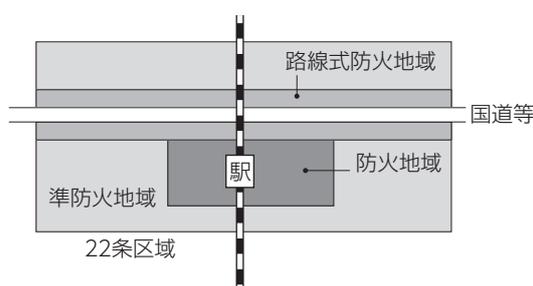
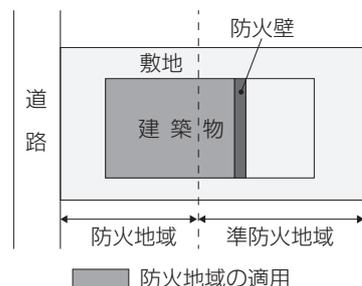


図2●防火地域等の内外にわたる場合



かからなければ適用されないことに注意することです。これらの地域は集団規定の一つであります、容積率、建ぺい率等の形態規定のように敷地単位で規制されているのに対し、建築物単位で規制されていることに注意する必要があります。

3. 建築物が防火地域等の内外にわたる場合

建築物が防火地域、準防火地域または指定のない地域にわたる場合においては、原則として、そのうち規制の厳しい地域の規定が適用されるのであり、敷地でないことに注意する必要があります。ただし、規制の緩い方の地域において、厳しい方の地域の部分と防火壁で区画されている場合は、防火壁外の部分は規制が緩和されます(図2参照)。

4. 既存不適格建築物の留意点

既存不適格建築物とは、法が改正されたり、都市計画が変更されたりした場合に、その改正や変更された後の新たな規定が適用されない建築物で数多く存在していますので、調査上注意することです。これは、法改正後や変更後の規定をそのまま適用すると、従来は適法であったものが違反建築物となり、不合理であることによります。

ただし、一定の規定が適用されない建築物につき、その増築・改築・大規模の修繕・模様替え(以下、「増築等」という)をする場合には、その増築等が政令で定める範囲内で定められる場合は、その増築等が行われた後も引き続き既存不適格として法の規定を除外していますので、調査上注意する必要があります(施行令137条の10・11・12参照)。

商店街の未来——元気な商店街は人も元気



NPO法人ストリートデザイン研究機構 理事 高橋 芳文

商店街の会員数は減少しているところが多い

今号は、商店街の未来について書いてみたいと思います。先日、品川区商店街連合会・品川区商店街振興組合連合会の事務局長、玉野浩太郎氏にお話を聞いてきました。単刀直入に現状の会員数の増減と商店街に求められていることを聞きました。

玉野事務局長曰く「10年前と比べて減っているのは事実。10年前は約4,000人だった会員数が今は約3,300人」、そして「昨今、商店街はモノを売る集団というより、地域のコミュニティとして取り上げられることが多い。だけど、個別のお店の売上げが上がらないとそれもできない」。このように話してくれました。

筆者は商店街が好きです。子どもの頃、商店街にあった銭湯に母親と行くのが楽しみでした。風呂上がりにマミーを飲んで、銭湯の隣にあるお肉屋さんで、コロッケを買ってもらうのが何より嬉しかった出来事です。子どもの頃の記憶ですが、お肉屋さんのすぐ先には八百屋さん、魚屋さんもありました。魚屋さんの店先で店主の威勢のいい声を聞くのが好きだったのを覚えています。

大人になった今でも商店街をぶらりと歩き、店先で売っている天ぷらとかコロッケとかおでんとか焼き鳥等を買って、その場で食べるのが好きです。たまに行くのは砂町銀座商店街（東京都江東区）とか。元気な商店街ですね。歩いているだけで楽しいです。

しかし、昨今は、このような元気な商店街の数が年々減少してきています。要因はいろいろあると思うのですが、「大手スーパーなどと比べて、品ぞろえ、価格で対抗できないから、商売が成り立たない」、このような声も少なくありません。でも、本当にそうでしょうか。前述した砂町銀座商店街には、トマトのみを専門に扱って繁盛しているトマト専門店がありました。品ぞろえは、トマトのみです。価格も安さが売りにしている訳ではありません。

商店街の補助金漬けは衰退の大きな要因

東京の商店街の大きな課題というか問題としては、商店街が補助金漬けになっていることが挙げられます。人のお金でさ



まざまな取組みをしていると、知らず知らずかもしれませんが、真剣さも失われていきます。この補助金漬けになっている現状が商店街衰退の大きな要因なのではないかと筆者は考えます。

一方、元気な商店街は、人も元気です。トップが物事を肯定的にとらえ、いろんなことにチャレンジできる肥沃な土壤があります。だから人が集まる。結局、人がすべてなんだと思います。みんなを巻き込んで熱狂するほどにいろんなことを面白がる。それができるリーダーがいれば、その商店街なり、その場は、元気になります。活性化するのです。

筆者には、5歳と9歳の子供がいますが、この子たちが大人になったときに、商店街がサードプレイス、居心地のいい場所になっていればいいなと期待しています。つまり、それは商店街の衰退に歯止めをかけ、今より、元気な個店が増えることにほかなりません。30年後の商店街の未来の姿が楽しみです。



品川区商店街連合会に加盟している戸越銀座商店街(東京都品川区)



今回は北海道エリアの地盤についてです。北海道エリアの地盤の特徴としては、火山灰質土や泥炭などが挙げられます。今回は宅地地盤を判断する上で、非常に重要な泥炭を中心に話をしたいと思います。

地盤の良い扇状地に発達した札幌市街

北海道の主要都市を地盤という目線から見ると、大きく2つのタイプに分けることができます。1つ目は、地盤の良し悪しに関係なく、港を中心として発達した都市。2つ目は、内陸で地盤の良い扇状地を中心に発達した都市です。前者は函館や小樽、後者は札幌や旭川などです。扇状地は住宅や生活インフラを建設する上では比較的安定した地盤であるため生活の場として利用され、扇状地より標高が低く平らな後背湿地は農耕地に利用されていたと推測されます。

札幌市の古い地図を見ると、札幌駅や市街地が扇状地を中心に発達していることがよくわかります(図1)。しかし、人口の増加に伴って、徐々に北側の後背湿地が広がる石狩平野の中心部へと宅地が広がっていきます。石狩平野の生い立ちから地盤の特徴を説明します。

図1●札幌中心部の地質概要(国土地理院「旧版地図」および産業技術総合研究所「札幌及び周辺部地盤地質図」加筆)



石狩平野の成り立ち

日本にある平野の多くは、約6,000年前の温暖化に伴う海面上昇によって海中に没した場所に、河川から供給された多くの土砂が堆積した後、海面の下降に伴い、広大で低平な陸地が出来上がったものです。石狩平野も同様に、大部分は海で

泥炭が発達した地盤

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

湾になっていました。やがて、海面が下がるとともに海流によって形成される微高地「砂州」が湾を締め切っていきます。北海道のサロマ湖や静岡県浜名湖をイメージするとわかりやすいと思います。

締め切れ湖になった湾は、河川が運搬した土砂によって埋め立てられ、沼地、湿原へと徐々に陸地になっていきます。その時は、湿地を好む草や樹木が生い茂る釧路湿原のような原野が広がっていたと想像されます。この植物が、枯れては堆積することを毎年繰り返し「泥炭層」を作っていました。ちなみに、泥炭層の堆積する速度は、1年で平均1mm、つまり1mの泥炭層の形成に1,000年かかる計算です。実際、石狩平野では2~6mの泥炭層が分布しています。

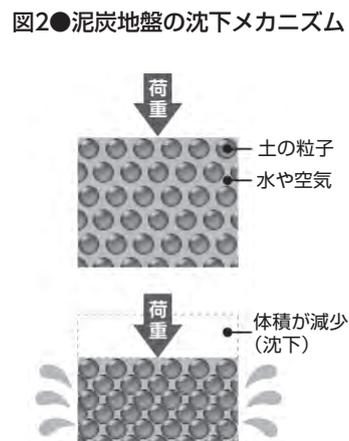
泥炭は家庭用の燃料や肥料として古くから利用され、ウイスキーの香り付けにも用いられるなど用途は広くメリットは多いのですが、住宅の地盤としては非常に厄介なものです。

泥炭地盤の沈下

泥炭の特徴は、土の中に大量の水分を含んでいることです。一般的に軟弱な粘土と言われるものでも、土の重さと含まれる水の量の割合は1:1くらいですが、泥炭の場合は多いもので1:10を超えるほど、非常に多くの水分を含んでいる場合もあります。例えば、水をたっぷり吸いこんだスポンジです。スポンジを上から押すと、水が抜けると同時に体積が縮まります。これと同様のことが泥炭の地盤では起きます。

住宅を沈下させるのは、家の荷重だけではありません。造成時に行われる盛土や積雪の荷重、地下水位の変動なども影響します。泥炭は沈下量が大きく長期間に及ぶ上、いつ沈下が収まるのかの予測が非常に困難です。盛土をして年数が経過していない場合などは、完全に沈下が収まる前に土地を引き渡ししてしまうこともあるので注意が必要

今年度は、日本各地の特徴的な地盤について書かせていただきました。これまでに書かせていただいた地盤以外にも、まだまだ様々な地盤があります。これをきっかけに、地元の地盤について興味を持っていただければ幸いです。



事務所ビルの基本寸法

明海大学不動産学部教授 中城 康彦



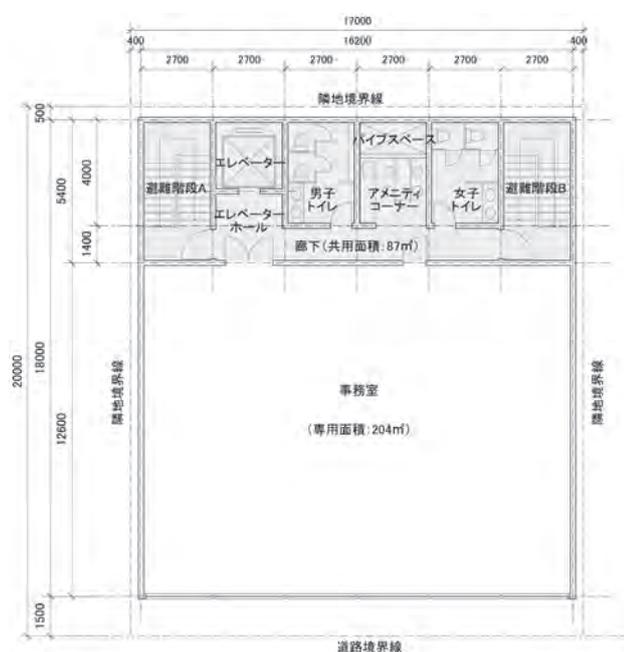
土地の有効活用の相談に際して、家賃収入を的確に概算することがひとつのポイントとなります。家賃収入(年額) = 敷地面積 × 容積率 × 賃貸有効率 × 賃料単価 × 12ヵ月です。賃貸有効率は2011年11月号で紹介しましたが、建築士に図面を描いてもらうまでもなく、一定の精度で想定できることが信頼向上につながります。

1 基本構想段階(共用部分の大きさを推定する)

事務所ビル共用部分には一般にコアといわれ(2015年4月号)、階段、エレベーター、エレベーターホール、トイレ、湯沸室等で構成されます。これらの用途をおさめるために必要な寸法を知っておくと便利です。建築士試験等では、柱割りを6m×6m(6mモジュール)とし、その半分の3m×6mで考えることを推奨しますが、限られた試験時間内に破綻なく計画するための受験テクニックです。

土地活用相談の初期の段階(基本構想)では、2.7m×5.4m(1:2)で把握することがひとつの目安となります。1.5間×3間=4.5坪です。図1はその場合の納まりを示しています。屋内避難階段、エレベーターとエレベーターホール、男女のトイレと湯沸室兼用のアメニティコーナーがいずれもこの寸法に納まっています。なお、トイレおよびアメニティコーナーは廊下(1.4m)を含んでいます。より大規模な事務所の場合は、トイレ自体をこの5.4mまで拡大し、その外側に廊下

図1●自分で想定する寸法(基本構想)



を配置します。トイレは男女で衛生陶器を異なる配置にしていますが、この寸法があればいくつかの配置が選択可能なことを示すためです。

共用部分の面積が概算できれば、想定する階床面積からこれを引いて貸室面積を推定することができます。

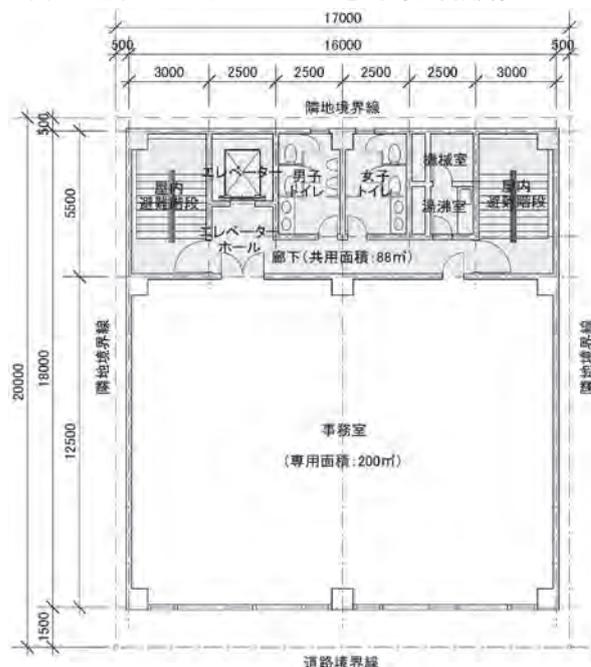
2.7m×5.4mはその他にも、駐車スペース1台分、ビジネスホテル1室分など、いろいろの用途で基本寸法となり、建築空間を構成するひとつのモジュールとなります。

2 基本設計段階(建築士のアドバイスを受ける)

詳細な事業収支計画の前提として、合法性にも配慮した建築計画の作成が必要となる場合があります。たとえば、廊下や階段の内法寸法などが規定されています。階段については2012年12月号のとおり、柱や梁型の影響を受けます。図2はこのような点を考慮して作成した基本設計図です。柱や梁型の影響を受けて階段室の幅は3m必要となり、基本構想段階の寸法を30cmオーバーしてしまいますが、エレベーターやトイレは2.5mでおさめることも可能なため、共用部分の全体の幅は基本構想段階と同等で、むしろ少し狭くできています。

つまり、2.7m×5.4mの寸法を確保しておけば、おさまらない部分もある一方、より狭い寸法でおさまられる部分もあり、結果的に合法性のある建築設計が可能で、破綻なく事業実施に結びつけることができます。

図2●建築士がアドバイスする寸法(基本設計)



不動産実務に関わる マイナンバー制度の基礎知識

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之

平成28年1月1日から、いわゆるマイナンバー制度の運用が開始されています。宅建業者としては、マイナンバーの取得、保管、利用、廃棄等についてのルールを正確に理解し、適正安全な社内環境を整える必要があります。

※本稿は執筆時点(平成28年2月10日)の情報に基づくものですが、マイナンバーや税務・社会保障に関わる法令・取扱いは逐次変更されておりますので、常に最新の情報にご注意ください。

■内閣官房 社会保障・税番号制度HP <http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/bangoseido/>

第
148
号



I マイナンバー制度の目的

マイナンバー制度(社会保障・税番号制度)は、平成25年5月に成立した「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(番号法)に基づき導入されました。日本に住民票を有する人全員に1人1つの12桁の「個人番号」が付され、①社会保障、②税、③災害対策の3分野で、縦割り制度の壁を越えて、効率的に情報を管理し、複数の機関が保有する個人の情報が同一人の情報であることを確認するために活用されます。国民は、今後、年金・医療保険・雇用保険・福祉の給付等の社会保障関係の手続と、税務関係の手続で、申請書等に個人番号の記載が求められることになります。

マイナンバー制度を導入する目的は、以下の3点にあるとされています。

- ①行政事務を簡略化し無駄を省くことによる「行政の効率化」
- ②税や社会保障に関して負担を不当に免れたり不正受給を防止することによる「公平・公正な社会の実現」
- ③行政手続での添付書類の削減などによる「国民の利便性の向上」

一方、個人番号や個人番号を内容に含む個人情報(これを「特定個人情報」と言います)が漏洩した場合には、個人情報の名寄せ・マッチングにより甚大な被害を招く危険があります。そこで、番号法では、法律で定められた場面以外において、個人番号は自分のものでも他人に提供してはならず、他人のそれについて提供を求めたり収集・保管・利用することを禁止しています。故意の漏洩には罰則も設けられています。

【参考】法人番号

個人番号とは別に、法人などにも13桁の「法人番号」が付され、通知されています(番号法58条)。法人番号は、名称・所在地とともにインターネットを通じて公表されており、個人番号と異なり誰でも自由に利用することができます。

II 個人番号の取扱いの規制

●ポイント

法律で定められた場面以外で個人番号(特定個人情報)を取り扱うことは、通常の個人情報と異なり、**本人の同意があっても違法となります。**

1 「収集及び保管」に関する制限

特定個人情報の収集・保管は原則禁止されており、社会保障・税及び災害対策に関して限定的に列挙された場合にのみ例外的に許可されています(番号法19条・20条)。そのため、宅建業者においては、行政機関等に提出する書類に個人番号を記載する場合を除けば、特定個人情報を持っていること自体が違法となってしまいます。個人情報保護法と異なり、本人の同意があっても違法となることに注意が必要です。

〈注意する場面1〉

顧客から、単なる身分証明書や犯罪収益移転防止法上の本人確認資料として、個人番号カードの提示を受けた場合
→了解を得て表面の写真や住所・氏名を確認しコピーを取ることは可能ですが、裏面に記載された個人番号まで書き写したりコピーしたりすると違法となります。

〈注意する場面2〉

顧客から、ローン審査や賃貸入居審査等の資料とするために確定申告書を預かる場合

→平成28年分から確定申告書には個人番号の記載欄が設けられますので、個人番号が記載されている場合には、当該部分を復元不能な程度にマスキングするなど工夫して受け取らなければ違法となります。

なお、ローン審査等の資料として「源泉徴収票」を受け取ることがありますが、平成27年10月の税法上の改正により、事業主から本人に交付される源泉徴収票には個人番号が記載されないことになりました。したがって、通常は個人番号の記載はないはずですが、例外的に、個人情報保護法25条の開示の求めによって個人番号が記載された源泉徴収票が本人に交付されることがあるようです。そこで、源泉徴収票の場合にも、個人番号の記載がないことを念のためチェックしてください。

2 「利用」に関する制限

個人番号の利用範囲は、社会保障・税及び災害対策の3分野に限定されています（番号法9条）。したがって、宅建業者が、個人番号を社員の管理番号や顧客の登録番号として利用することは違法です。

3 「提供の要求」に関する制限

社会保障・税及び災害対策に関して限定的に列挙された場合を除き、他人に対して個人番号を求めること自体が禁止されています（番号法15条）。したがって、宅建業者が、社員管理番号や顧客登録番号に利用する目的で個人番号の提示を求めれば、その時点で違法になります。

4 「提供」に関する制限

番号法19条は、何人も、同条各号のいずれかに該当する場合を除き、特定個人情報の「提供」をしてはならないと定めています。宅建業者が他人の個人番号（特定個人情報）を提供できるのは、支払調書等に記載して税務署長に提出する場合等、税や社会保障の関係の提出書類に記載して提出する必要がある場合にほぼ限られるでしょう。

5 「廃棄」に関する制限

個人番号の保管が認められるのは、法で認められた事務を処理するために必要がある場合に限定されていますから、これらの事務を行う必要がなくなり、関係法令において定められている当該情報の保存期間が経過した場合、個人番号をできるだけ速やかに廃棄または削除することが必要です。さらに、個人情報保護委員会のガイドラインでは、個人番号や特定個人情報を削除・廃棄した場合は、その削除記録等を保存することを求めています。

例えば、宅建業者が社員から提供を受けた個人番号は、源泉徴収事務や保険届出事務等のために翌年度以降も利用する必要があるれば継続的に保管することができますが、当該社員が退職するなどして個人番号をこれらの事務で利用する必要がなくなったときには、支払調書控え等やその

データを7年間保存したうえで、書類とデータを破棄し、その破棄記録（個人番号の記載のないもの）を作成・保存します（なお、書類やデータの個人番号部分を復元できない程度にマスキングまたは削除した上で保管を継続することは可能とされています）。

Ⅲ 民間事業者(宅建業者)によるマイナンバーの取扱い場面

民間事業者は、①社員や社外の対象者から個人番号を取得し、②本人確認（番号確認と身元確認）をしたうえで、③社会保障関係及び税務関係の各書類に個人番号を記載して行政機関等に提出することになります。

マイナンバーの記載書類例は表1のとおりです。表1のうち、不動産関連でマイナンバーの記載が必要となる届出書類の詳細は、表2のとおりです。また、マイナンバーを記載した届出書類の例が、図1です。

このように、不動産の売買・賃貸・仲介等があった場合、所定の額を超える対価等の支払をする法人及び不動産業者である個人（うち、主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的と

表1●マイナンバーの記載書類例

■社会保障関係

- ①雇用保険被保険者資格取得届・喪失届
- ②健康保険・厚生年金保険被保険者資格取得届・喪失届
- ③健康保険被扶養者（異動）届／国民年金第3号被保険者関係届 など

■税務関係

- ①給与所得の源泉徴収票、給与支払報告書
- ②退職所得の源泉徴収票、特別徴収票
- ③報酬、料金、契約金及び賞金の支払調書
- ④不動産の使用料等の支払調書
- ⑤不動産等の譲受けの対価の支払調書
- ⑥不動産等の売買または貸付けのあっせん手数料の支払調書 など

※詳しくは、厚生労働省や国税庁のHP参照。

図1●マイナンバーを記載した届出書類の例

表2●不動産関連でマイナンバーの記載が必要となる届出書類の詳細

| 届出書類 | 届出義務者(※) | 個人番号の収集対象者 | 記載・提出時期その他 |
|---------------------------|--|-----------------------|--|
| 不動産等の使用料等の支払調書 | 不動産、不動産の上に存する権利等の借受けの対価や不動産の上に存する権利の設定の対価の支払をする法人と不動産業者である個人 | 不動産等の所有者または転貸人 | 平成28年1月1日以降の金銭等の支払等に係る法定調書から(平成29年1月提出)。 ただし、同一人に対する年中の支払金額の合計が15万円を超えるもののみ。 ※不動産の使用料等には、土地、建物の賃借料だけでなく、権利金、礼金、更新料、増改築承諾料、名義書換料等も含む。 |
| 不動産等の譲受けの対価の支払調書 | 不動産、不動産の上に存する権利等の対価の支払をする法人と不動産業者である個人 | 不動産等の譲渡者 | 平成28年1月1日以降の金銭等の支払等に係る法定調書から(平成29年1月提出)。 ただし、同一人に対する年中の支払金額の合計が100万円を超えるもののみ。 |
| 不動産等の売買または貸付のあっせん手数料の支払調書 | 不動産、不動産の上に存する権利等の売買または貸付けのあっせん手数料の支払をする法人と不動産業者である個人 | 不動産等の売買または貸付のあっせんをした者 | 平成28年1月1日以降の金銭等の支払等に係る法定調書から(平成29年1月提出)。 ただし、同一人に対する年中の支払金額の合計が15万円を超えるもののみ。 ※「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」の「あっせんをした者」欄にすでに記載して提出している場合は、この支払調書の提出を省略できる。 |

※いずれの支払調書についても、不動産業者である個人のうち、主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる者については提出義務がない。

する事業を営んでいる者を除く)は、その支払調書を作成・提出しなければならず、その際に取引関係者の個人番号を取得・記載しなければなりません。

なお、私見ですが、売買・賃貸の仲介業者や賃貸の管理業者が、売主・貸主に頼まれてその個人番号を買主・借主側に伝えることは、番号法で想定している個人番号の提供や収集・保管とは言いがたいと思われます(この点、売主・貸主の任意代理人となる方法なども考えられるのですが、それが可能かは見解が分かれているようですので、現状ではリスクが大きいです)。当面は、仲介業者・管理業者が自ら個人番号に直接関知することは回避して、当事者間で直接やり取りしてもらうなどすべきです。

個人番号の取得は本人確認を要するなど煩雑ですから、今後、上記支払調書の作成が見込まれる場合には、契約時の段階で個人番号のやり取りが当事者間でスムーズに行われるように手配することが望まれます。

に個人番号を記載する必要がありますし、退職金を支給する場合には個人番号を記載した源泉徴収票等を作成する必要があります。

また、多くの事業者が、平成28年の年末調整時に提出してもらう扶養控除等申告書には、給与所得者の個人番号を記載してもらうことになるでしょうから、マイナンバー対応のための準備は、できるだけ速やかに開始しておくべきです。

1 事前準備

(1) 個人番号の収集対象者の洗い出し

事業者は、まず、個人番号を取り扱う事務を確認し、実際に個人番号を収集する対象者を洗い出す必要があります。

社内の対象者としては、従業員とその扶養家族、パート・アルバイトが主になるでしょう。また、不動産の売主・貸主・仲介業者や、報酬・顧問料を支払う弁護士・税理士、配当を支払う株主など、社外にも対象者となり得る人がいることに注意してください。

(2) 個人番号(特定個人情報)の保護のための安全管理措置

事業者は、個人番号(特定個人情報)の漏洩等の防止や適切な管理のために安全管理措置を講じなければならず(番号法12条)、個人情報保護委員会のガイドラインでは以下のような対応を求めています。

① 基本方針の策定

→ 特定個人情報の保護に関する基本理念を明確にし、法令遵守、安全管理、問合せ・苦情相談等に関する方針を定める。

② 取扱規程等の策定

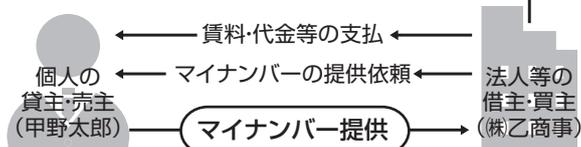
→ 特定個人情報を取扱う場合のマニュアルや事務フローなどの手順を示した文書を作成する。

③ 組織的安全管理措置

→ 事務責任者・事務取扱担当者を明確化し、システムログや利用実績の記録、情報漏洩等に対応する体

●ポイント

支払調書作成・提出



売買・賃貸の仲介業者や賃貸の管理業者が、売主・貸主に頼まれてその個人番号を買主・借主側に伝えることは危険!
⇒当事者間で直接やりとりする

IV マイナンバー取得に向けた具体的対応

個人番号の記載が必要な書類は、平成29年1月以降に提出時期が来るものがほとんどですが、平成28年1月以降、従業員の入社・退社がある場合には雇用保険の資格取得・喪失届

制の整備等を行う。

④人的安全管理措置

→事務取扱担当者の監督、教育を行う。

⑤物理的安全管理措置

→壁や間仕切り等の設置、のぞき見されない座席配置の工夫、電子機器の盗難防止のためのワイヤー固定、施錠できるキャビネットへの書類保管等の対策を行う。

⑥技術的安全管理措置

→担当者を限定するためのアクセス制御、ID・パスワードの設定、セキュリティ対策ソフトウェアの導入等の対策を行う。

なお、ガイドラインは、従業員が100名以下の「中小規模事業者」については安全管理措置の義務を緩和していますが、個人情報保護法の「個人情報取扱事業者」はこの「中小規模事業者」に含まれません。指定流通機構の物件情報検索システムを利用可能な宅建業者はすべて「個人情報取扱事業者」に当たりますので、従業員100名以下の中小の宅建業者でも安全管理措置の義務自体は緩和されないことになります(もっとも、実際の会社規模に応じた対応をすればよいとも考えられており、常に高額・大規模なセキュリティシステムの導入まで求められるわけではありません)。

また、個人番号の取扱いを外部に委託することも可能ですが、その場合、委託先の安全管理について監督する義務があることに留意してください(番号法11条)。

2 個人番号の取得

(1) 利用目的の特定と公表・通知・明示

個人番号を含む特定個人情報については、番号法だけでなく、個人情報保護法も適用されますので、個人番号を取得する個人情報取扱事業者(宅建業者)は、その利用目的を特定したうえで、個人情報保護法に従って本人に利用目的を通知・公表・明示しなければなりません(個人情報保護法15条、18条)。

(2) 本人確認の実施

●ポイント

本人確認 = 番号確認 + 身元確認

↓
入社時等に厳格な身元確認が行われていれば、
身元確認書類は不要

事業者は、個人番号を取得するときに、なりすまし防止のために、「番号確認」と「身元確認」という2つの厳密な本人確認をしなければなりません(番号法16条)。

写真付きの「個人番号カード」があればそれ1つで番号確認と身元確認ができますが、「通知カード」しかない場合には、運転免許証やパスポートなどで身元確認をしなければなりません。これらの書類での確認ができない場合についても、番号法施行令や番号法施行規則で本人確認の方法が

厳密に定められています。

なお、事業者が対面で確認することにより本人であることが明らかな場合には、身元確認書類の提示は不要とされていますが、この場合、従業員の入社時や取引開始時などに番号法などで定めるものと同程度の身元確認を行っている必要があることに留意してください(入社時に履歴書を見た程度では不十分です)。

(3) 個人番号の提供を拒否された場合

個人番号の提供を拒否された場合、個人番号の記載は法律で定められた義務であることを伝え、再度提供を求めます。それでも提供を受けられない場合は、提供を求めた経過等を記録、保存するなどし、各書類への不記載が単なる義務違反でないことを明確にできる資料を残してください。

3 個人番号の保管・廃棄

取得した個人番号(特定個人情報)は、適切な安全管理措置に基づいて保管します。また、利用の必要がなくなり、所管法令で定められた保存期間を経過した場合には、個人番号をできるだけ速やかに廃棄または削除します。このとき、削除記録を作成・保存してください。

V 罰則等

番号法では、個人番号を取り扱う事業者の従業員等が、正当な理由なく特定個人情報ファイルを提供したときは4年以下の懲役もしくは200万円以下の罰金またはこれらを併科する、個人番号を不正な利益を図る目的で提供または盗用したときは3年以下の懲役もしくは150万円以下の罰金またはこれらを併科するなど、故意の情報漏洩について厳しい刑事罰が定められています(番号法51条以下)。過失の情報漏洩については罰則はありませんが、従業員による故意の情報漏洩があった場合には、会社にも罰金刑を科す両罰規定があることに注意を要します(番号法60条)。

もちろん、故意・過失を問わず、個人番号の漏洩は、多額の損害賠償リスクに発展したり、個人情報保護委員会から行政処分を受ける可能性があります。社会的信用を失うことも明らかでしょう。これらの刑事・民事・行政・信用リスクを踏まえて、宅建業者としては、個人番号(特定個人情報)に関する適切な安全管理措置の構築と、日頃の従業員教育の徹底に努めてください。

ご質問について

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

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

不動産キャリアパーソン累計申込者2万名超える

— 宅地建物取引士となって間もなく1年、広がる従業者教育 —

平成27年4月1日から「宅地建物取引士」に名称変更となり、間もなく1年が経とうとしています。宅地建物取引業法に「宅地建物取引士の知識及び能力維持向上」や「宅地建物取引業者の従業者教育義務」が盛り込まれたことから、全宅連が平成25年5月から実施している『不動産キャリアパーソン』の申込者も順調に推移し、累計申込者が2万名を超えました。

特に最近、各事業者が従業者全員に受講を促進している例が多く見受けられます。安心・安全な不動産取引推進に向け、個人の資質向上、人材育成に力を入れていることがわかります。

不動産キャリアパーソンのテキストでは、最初に「不動産キャリアパーソンとしての大切な心構え」として、社会的使命、倫理、コンプライアンスの内容をまとめ、修了試験の範囲になっています(左下の過去問参照)。最初の基礎となる内容で、最近も従業者のコンプライアンスが問われる報道があったことも事実です。倫理、コンプライアンスの内容は、一度学習すれば終わりというものではなく、絶えず確認していくことが必要です。キャリアパーソンテキストは受験後も業務の振り返りとして活用いただける内容を網羅しています。

キャリアパーソンの詳しい内容については、全宅連ホームページでご確認下さい。

不動産キャリアパーソンのテキストから

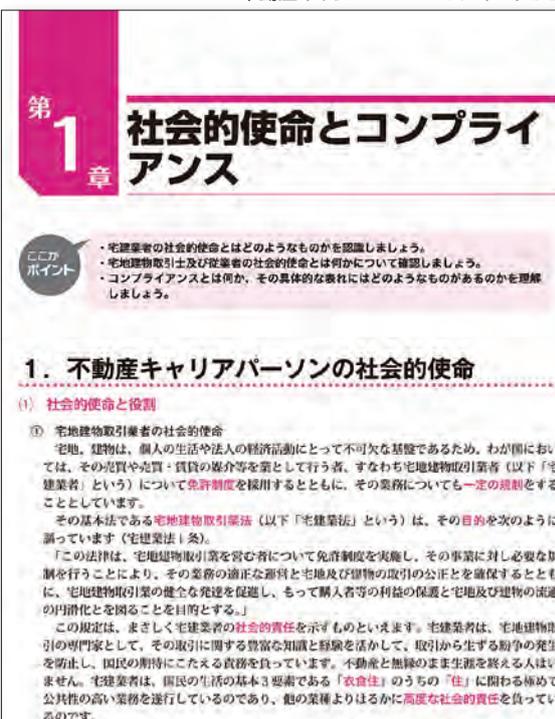
【参考】不動産キャリアパーソン修了試験(過去の問題より)

問 次の記述のうち、宅建業者の倫理として適切なものはどれか。

- 1 宅建業者は、業務にあたっての信義誠実の原則と、依頼者の仲立ちを行う者として、常に中立・公正の立場で業務を行わなければならない。
- 2 宅建業者には法令の遵守が求められるが、この法令とは宅建業法のみを指す。
- 3 宅建業者の経営は地域の信頼なくしては成り立たないが、この地域の信頼は、長年その地域に拠点を置き、業を続けてさえいればおのずと得られるものである。
- 4 売主側の媒介を行う場合は、売主に対して誠意をもって行動し義務を果たすことだけを心がけるべきである。

[正解]

- 1 正しい
- 2 誤り(宅建業法以外の法令も遵守する必要があります。)
- 3 誤り(長く宅建業を続けただけで信頼が得られるものではありません。)
- 4 誤り(依頼者にだけ誠意をもった行動、義務を果たせば良いというわけではありません。)



5カ国語に対応!

外国人向けの「部屋を借りる人のためのガイドブック」発刊

日本で賃貸住宅を借りる留学生や社会人の方を対象に、外国人向けの住まいのガイドブックを発刊しましたので、頒布方法をお知らせします。

また、全宅連ホームページからすべてのページをダウンロードすることができますので、ぜひご利用ください。詳しくは、ホームページをご覧ください。

大学等教育機関には寄贈(無料頒布)を行っていますので、全宅連までご連絡ください。

- ◆ 体裁 ● 日本語・英語・中国語・ハングル・ベトナム語の合本
 - A4判・80ページ(各16ページ×5カ国)
 - オールカラー ● 日本語版には総ルビ
- ◆ 頒布方法 ● 価格/1冊単価162円(税込) ※梱包発送費が別途必要となります。
 - お申込み方法/全宅連HP「出版物のご案内」
 - URL: <http://www.zentaku.or.jp/pub/index.html>

