

# Real Partner



全宅連 全宅保証



## 特別企画 宮城県宅建協会の取組み 震災対応マニュアルを作成

全宅連ホームページがリニューアル

消費者セミナー(広島会場)&インタビュー モデル 高垣麗子さん

●紙上研修 犯罪収益移転防止法の改正

# 11

November 2016

# 震災対応マニュアルを作成 災害に備え、地域の守りを実践

宮城県  
宅建協会の  
取り組み

東日本大震災から5年を経て、2016年6月に宮城県宅建協会は『東日本大震災から学ぶ!不動産業者・管理業者のための震災対応マニュアル』を完成させました。会員業者の実際の経験をもとに、不動産業者としての対応をまとめたものです。地域の一員として、地域社会の安心・安全を住まいの面から実現している人たちの思いが込められたマニュアルです。



## 戸惑う暇もなく連日連夜、 手探り状態で取り組む

宮城県宅建協会 佐々木正勝会長から

東日本大震災は、これまで体験したことのない本当に凄まじい地震でした。怖かったです。本マニュアルに書かれていることは、実際、私たちが経験したことです。しかし、記憶が時間の経過とともに風化してしまうことを何よりも恐れています。インフラが遮断され情報が途絶え、どこで何が起きているのか全く把握できない状態のなか、被災した自分たちの生活もままならないまま、入居者の安否確認、お預かりしている物件の確認、家を失った方々や取引中のお客様への対応など、なすべきことの深刻さに、戸惑う暇もなく連日連夜、手探り状態で取り組みました。

本マニュアルは、会員一人ひとりが、それぞれの地域で震災時どのように対応したのか、どのような対策が必要だったか等を、自身の体験を教訓としてまとめ上げ、現場の声を凝縮した他に類を見ない内容になっています。

2011年3月に発生した東日本大震災。大きな揺れや津波等の自然の猛威により、東北太平洋側の3県を中心に、未曾有の甚大な被害が生じました。多くの住人の方々が家を失ったり、一時的な避難生活を余儀なくされたりするなど、地震発生直後から、被災者となられた方の生活環境は一変しました。

### 大震災発生からマニュアル作成までの経緯

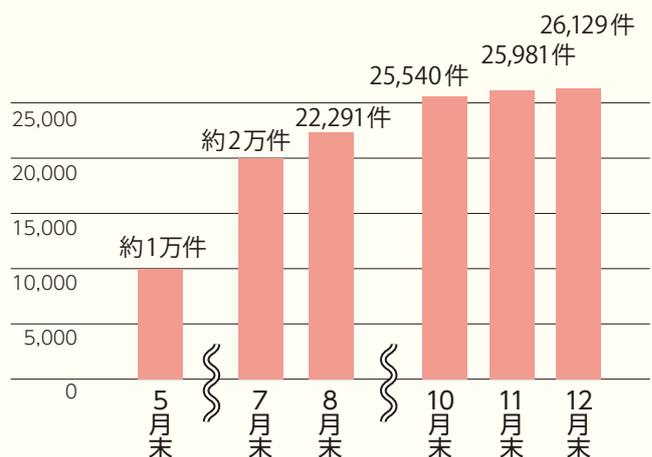
被災地では、被災者の方々の住まいのあり方が喫緊の課題となります。住宅を失われた方々は、一時的な避難所生活の後、より安心して居住できるよう、行政が提供する応急仮設住宅や応急借り上げ住宅への入居や、一般の民間賃貸住宅への入居などを求められることとなります。このような被災者の住宅の確保は、行政だけで対応することは困難であり、地域の不動産業者がその役割を担うことが期待されます。しかし、不動産業者自身が被災していることも多く、また直接被災してはいなくても、インフラやライフライン等がストップするなど、通常とは全く異なる環境のもとでその期待に応えるためには、さまざまな困難に直面することになります。

さらに、賃貸管理物件では、入居者やオーナーの安否確認や物件の状況の把握、修繕等の手配、震災後は工業者や資材の不足などから修繕が進まず、その間の安心・安全な居住環境の確保など、やるべきことは無数にあります。また、売買等の仲介等の立場でも、従前から進められていた被災地の物件の取引をどのように進めるかといった点も難しい問題となりましょう。

宮城県宅建協会も、そんな状況の中で応急仮設民間賃貸住宅活用等をはじめとして、手探り状態で活動、協力しました。その結果、応急仮設民間賃貸住宅の申込件数は次第に増え、地震が発生した2011年は、下のグラフのとおりになっています。

被災地の不動産業者は、まさにこのようなさまざまな困難に直面しつつ、対応しました。これらの体験をもとに、不動産業者として何ができるのか、その役割を果たすためにはあらかじめどのような備えが必要なのか、実際に災害に直面したときにはどのような課題があり、どのように対応すべきかなどを知ることは、地域の一員として、地域社会の安心・安全を住まいの面から実現している会員のみならずにとっても大変重要なことで、この思いが、本マニュアルの作成へと結びつきました。

●応急仮設民間賃貸住宅 申込件数の推移(2011年)



様式2 (借主連帯保証人及び借主2名関係)  
定期建物賃貸借契約書

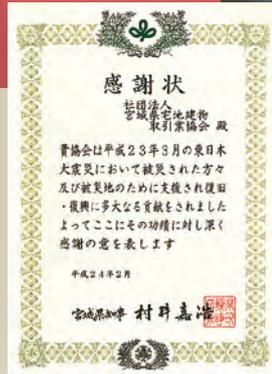
貸主 (以下「甲」という。) と借主連帯保証人 (以下「乙」という。) とは、借主連帯保証人 (平成3年法律第90号、以下「法」という。) 第3条第1項に定める定期借入れによる契約が終了して更新されない定期建物賃貸借契約 (以下「本契約」という。) を下記「イ」に記載する賃貸借目的の土地 (以下「本物件」という。) について締結する。本物件に入居する者 (以下「丙」という。) に対し本物件を賃借とする元請借主として、下記「ロ」の契約期間に限り借取許す。

本契約の成立を証するため、本書自筆を成し、甲乙丙の各署名捺印の上、各自1通を作成する。

貸主(甲)	住所 氏名	電話番号 FAX	印
借主(乙)	高松市東区 氏名		印
入居者(丙)	住所 氏名		印
借主連帯保証人(印)	住所 氏名		印
借主連帯保証人(印)	住所 氏名		印
所在地(印)	住所 氏名		印

※本契約は、所在地(印) (国庫27年以降第176号) 第27条に定められている趣意をなしています。

賃貸借契約書のひな形(応急借上げ住宅)



宮城県からの感謝状



▲マニュアル内容の打合せ

## 時期に応じて物件ごと(賃貸管理物件、応急借上げ物件、売買物件)の取組みを具体的に整理

本マニュアルは、震災前から震災後の時期別に不動産業者・管理業者が対応すべき事項をまとめています。①事前の備え、②震災発生直後、③震災発生から1週間、④震災発生から1か月、⑤震災発生から1年、⑥復興期に向けて、の6つの時期に区分し、それぞれの時期での「賃貸管理物件」「応急借上げ物件」「売買物件」等の物件ごとの課題・取組み・対応方法等を具体的に整理し、それぞれの時期に必要な書式見本(上のひな形見本参照)やチェックリストもあります。行政や協会への対応も示しています。

各項目については、具体的な対応のあり方を「ここがポイント!」「対処すべきこと!」として整理し、次いで「東日本大震災の対応と教訓」「法令等Q&A」の順で説明しています。災害時に行政から提供される制度等や建築面での備えのあり方についても、図表などを用いてわかりやすく紹介しています。

これらにより、災害の発生に備えて何をしておくべきか、実際に災害が生じたときはどのような状況となり、どのような取組みをすべきかなどをあらかじめ知っておくことができます。特に「東日本大震災の対応と教訓」等のページで、不動産業者の実際の体験談や教訓も多数紹介しています。現場の生の声を知ることができ、災害時の状況を踏まえた取組みを一層実感できるものと思われます。いくつか例をあげると、次のとおりです(ここで紹介するのはほんの一例で、マニュアルにはもっとたくさんの体験談等が掲載されています)。

### 不動産業者の実際の体験談の一例

#### ●震災発生直後

- ・深夜までテナントや入居者の安否確認と給排水事故対応に追われた。
- ・夕方、懐中電灯の下で、明日はこうしよう、ああしよう、毎日、作戦会議を開いた。
- ・事務所が倒壊し、印鑑ひとつしか出せず、書類やカギは何も見つからなかった。
- ・通信手段がすべて遮断され情報が全く入らない状況だったので、自転車、軽自動車、徒歩で物件の確認をした。

#### ●震災発生から1週間～1年

- ・建物被害にともなう家賃の減額の必要性や退去の場合の立退料の取扱い、事故が生じたときの不可効力による免責事由など、法的な取扱いが不明であった。
- ・大規模半壊の物件では、入居者が出ていか出ていかないかで揉めた。
- ・応急借上げ住宅制度では、入居者に当事者意識が薄いケースがある。制度開始時の説明や契約書への記名押印の手続きについてもっと検討する必要があると感じた。
- ・震災時、弊社ではほとんどの借主に地震特約付き借家保険に加入していただいていたので、その保険によりほとんどの借主が救済を受け大変感謝された。
- ・一軒家でも何でも、あいているところは、入金は後でよいからと言って、どんどん入れていった。紹介で来るような人たちが多かったので、トラブルは何もなかった。

今後、予想されている東南海や南海地震をはじめ、どの地域に、いつどのような災害が発生するか、まったく予断を許しません。災害が起こってからでは遅いのです。「災害が発生したとき、きちんと対応したことで大きなトラブルがなく、そのことによってお客様から大変信頼されました」(佐々木会長)。災害の備えを十分にしておくとともに、万が一、災害が発生した時に何をすべきかをあらかじめ知っておき、適切な対応をするために、本マニュアルが役立ちます。



### 東日本大震災から学ぶ! 不動産業者・管理業者のための 震災対応マニュアル



- A4判・216頁・フルカラー／864円(税込)【会員限定販売(平成28年12月27日まで)】
- お問合せは、(株)大成出版社へ TEL 03-3321-4131 FAX 03-3325-1888
  - お申込みは、(株)大成出版社ホームページ・トピックスから、ご注文ください。  
URL <http://www.taisei-shuppan.co.jp/>
  - 宮城県宅建協会のホームページで、サンプルページをご覧いただけます。  
URL <http://www.miyataku.or.jp/>

# お知らせ

## 宅建協会会員限定

### 弁護士による 無料電話 法律相談のご案内



全宅連は、不動産等に関する弁護士による無料電話法律相談を実施しています。

#### 実施日時

第2・第4金曜日（休日の場合は前日）

午後1時～午後4時

《平成29年3月までの実施予定日》

11月11日(金)	11月25日(金)	12月9日(金)
12月22日(木)	1月13日(金)	1月27日(金)
2月10日(金)	2月24日(金)	3月10日(金)
3月24日(金)		

#### ご利用対象者

宅地建物取引業協会会員に限定させていただきます。

※ご予約に当たり、宅地建物取引業協会会員かどうかを確認させていただきます。

#### ご相談内容等

宅地建物取引業及びそれに付随する法律事項となります。不動産法務に詳しい弁護士が電話で対応します。

※相談回数は、1日1回、相談時間は1回15分以内、相談内容は1回につき1件とさせていただきます。

※受付は先着順となりますので、相談日時のご希望に添えない場合があります。

※弁護士の体調不良等やむを得ない事情により、急きよ中止となる場合がありますことをご了承ください。

#### ご利用方法

完全予約制となります。

全宅連ホームページから「電話法律相談 予約票」を入手し、ファックスでご予約下さい。ご予約方法や利用上の注意事項等については、全宅連ホームページをご参照ください。

※予約締切は実施日前日の午後3時までとなります。それ以降の受付は一切承れません。

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

#### 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 November 2016

- 02 特別企画  
宮城県宅建協会が震災対応マニュアルを作成
- 04 弁護士による無料電話法律相談のご案内
- 05 連載 vol.05 行動経済学から学ぶ社員のモチベーションアップ
- 06 連載 vol.06 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 07 連載 vol.87 知っていれば役立つ税務相談
- 08 連載 vol.07 インспекションと瑕疵保険入門
- 09 連載 vol.07 外国人賃貸 注意点 トラブル Q&A
- 10 Topics  
消費者セミナー「目からうろこの家選び 最新トレンド2016」開催（広島会場レポート）
- 11 インタビュー モデル 高垣 麗子さん
- 12 連載 vol.05 相続対策と不動産の有効活用
- 13 連載 vol.07 不動産関係で頑張っている女性を応援します
- 14 紙上研修  
犯罪収益移転防止法（犯収法）の改正
- 18 連載 vol.07 住宅・不動産 この50年を振り返る
- 19 Information  
全宅連ホームページが新しくなりました／提携大学企業推薦制度のご案内
- 20 ハトマークサイトに「インспекション・性能評価・履歴」の検索表示項目を追加／「住宅ストック循環支援事業」による補助金制度開始

## Realpartner 11月号

2016年11月10日発行 通巻第461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／追分 直樹  
〒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、「暮らし・住まい」をテーマに「絆」「パートナー」等をイメージしたイラストを書き下ろしています。  
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。

## 「参照点」と、そこからの「変化」に配慮を

前回は、会社のマネジメント層が部下に目標を設定する場合、最初の話し合いで目標数値をやや高めに持ち出すことが有効な場合があるという話をしました。最初に持ちだした数値が「参照点」となって、その後の話し合いの基準（アンカー：錨）として働くためです。これをアンカリング効果と呼びます。今回はそうした「参照点」の利用の仕方を、部下に対する報酬において利用する場合にどうしたらよいかを考えていくことにします。

部下が目標を達成したら、それに対して十分に報いることが大切です。では、「十分に報いる」というのはどういうことなのでしょう。報酬を例にとると、それを数倍にするのであれば、誰が見ても「十分に報いる」ことになるでしょうが、会社としてはなかなかそういうわけにはいきません。そこで大切になってくるのが、部下が「十分に報いられた」と感じるかどうかということです。

## 人が感じる満足度（効用）とお金の関係は？

18世紀に活躍したスイスの科学者であるダニエル・ベルヌーイ氏は、人が感じる満足度（効用）とお金の関係について、次のように考えました。それは、その人が持っているお金の多寡によって、その満足度が変わってくるというものです。日本のお金に直して説明すると、1億円を保有している人の満足度は同じであり、2億円保有している人の満足度よりも下回るということになります。一見して、もっともなように感じます。

ですが、ノーベル賞を受賞した行動経済学者であるダニエル・カーネマン氏は、「ベルヌーイの誤り」として、次のように指摘しました。例えば、今日、宅森氏と建部氏がどちらも500万円

持っているとしたら、ところが、昨日、宅森氏は100万円、建部氏は500万円持っていたとしたら、このような場合、二人の満足度は同じだろうか、という反論です。ご賢察の通り、今は同じ500万円を持っていても、宅森氏の満足度は高く、建部氏の満足度はかなり低いはずで

す。ベルヌーイの考え方の誤りは、今日、保有している金額で、宅森氏と建部氏の満足度を測ろうとしたことにあります。実際には、彼らを感じる満足度は、現在の富の状態ではなく、その「変化」によって決まるのです。ということは、彼らの満足度を測るには、彼らが現在と何を比較して満足感を感じるのかという「参照点」（リファレンス・ポイント）を探り、そこからの変化がどれくらいであるかを知ることが必要だということになります。

リオでオリンピックがありました。参加選手は、相当な準備をされたでしょうし、その努力には頭が下がる思いです。ただ、銀メダルで残念がる選手もいれば、銅メダルあるいは入賞でも喜ぶ選手がいたのは事実です。客観的には、どれも努力の結晶であり、賞賛すべきことだと思います。ですが、選手本人の反応が異なるのは、各人が持っていた「参照点」（金メダルで当然だ、入賞できれば素晴らしいなど）に違いがあったためでしょう。

話を元に戻しますと、部下に何らかの形で報いる場合、同じ功績に対して、同額の報酬を増やしても、部下の年収やそれまでの報い方によって、それぞれの部下を感じる満足度には違いが生じてしまう可能性があるということになります。部下のモチベーションアップを図るには、マネジメント層は部下の「参照点」やそこからの「変化」の程度も十分に配慮したうえで、報償の仕方を考える必要があります。

## ●それぞれの部下を感じる満足度には違いがある

君達の今回の活躍は素晴らしい。  
報奨金20万円をあげよう。



〈上司〉

前回もらった報奨金10万円  
と比べて大きな金額だ。  
会社は評価してくれている。



〈部下A〉

前回もらった報奨金30万円  
と比べて減らされた。  
会社は評価してくれていない。



〈部下B〉

弁護士 佐藤 貴美<sup>たか よし</sup>

# 重要事項説明書の記載内容と口頭の説明が相違、責任が認められた事例

重要事項説明書の記載内容と口頭の説明が異なったことから、売主業者及び媒介業者の責任が認められた事例  
(東京地裁・平成24年5月31日判決)

## ■ 事案の概要

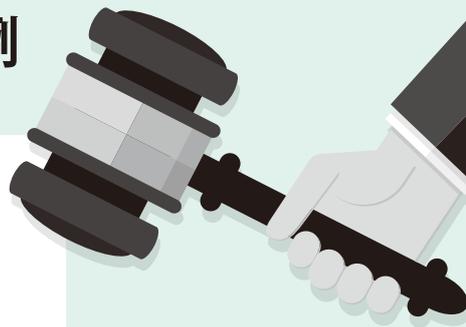
買主Xは、売主業者Y1から、媒介業者Y2の媒介により土地（以下「本件土地」という）を購入した。その売買契約書及び重要事項説明書には、建築を依頼した施工業者等から地盤調査等が要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があること、これら調査費用及び工事費用は買主負担となること、本物件ががけ条例の制限を受ける場合があることが記載されていたところである。重要事項説明時にY2は、がけ条例の適用については多分大丈夫だろうが正確なところはY1に聞いてほしいとの説明をし、Y1はがけ条例の適用があっても問題なく対応可能との回答をした。さらに地盤補強工事についてもY1は、工事は必要ないであろうとの回答をしたところである。

ところがXが一級建築士に本件土地上に建築する建物の設計を依頼したところ、地盤補強工事が必要であること、がけ条例が適用されるので木造建物は建てられず、RC構造とする必要があり、そのための追加工事費用が発生することが判明した。そこでXが、がけ条例の適用の有無に関しては重要事項説明義務違反であるとしてY1・Y2に対しRC建物にするための追加工事費用を、地盤改良工事が必要となったことに関しては瑕疵担保責任であるとしてY1に対し当該工事費用を請求した。

## ■ 裁判所の判断

裁判所は、おおむね次のように述べて、Xの請求を認めた。

- ①本件土地と隣接地との高低差にかんがみると、本件土地はがけ条例の適用があると判断される蓋然性は高いと認められることから、Y1・Y2のがけ条例の適用の有無に係る説明は十分な説明であったとはいえない。またその説明内容はがけ条例の適用の有無にかかわらず建物の建築費用に全く影響しないとの誤解を生じさせるものであり、重要事項説明義務違反が認められる。
- ②Y1の回答内容及びY1が本件土地の販売時に示した参考プランに「地盤改良費不要」と記載されていたことを考慮すると、本件土地は地盤改良工事等が不要であるか、仮に必要であったとしても参考プランの建築費の範囲内で建物を建てることができると受け止められてもやむを得ない。よって、本件土地は地盤補強工事等が実質不要なものとして売買されたと認められることから、地盤補強工事が必要であることは隠れた瑕疵に当たり、Y1には瑕疵担保責任が生ずる。



## ■ 解説

### 1 重要事項説明は、書面と説明の相違は不可

宅建業法では、重要事項説明は、宅地建物取引士をして、少なくとも宅建業法35条1項各号に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならないとしています。すなわち重要事項説明は、書面の交付とそれに基づく説明の両方が必要とされるとともに、両者の内容に相違があってはなりません。仮に相違があった場合には、本件のように、説明を受けた者の認識内容をもとに説明内容が判断されうること、それによって説明を受ける側に誤った認識や情報不足が生じた場合には、重要事項説明義務違反と評価されうことに注意しなければならないところです。

### 2 リスク等について安易な言動はしない

また本件では、地盤補強工事が必要となったことが瑕疵担保責任の対象となることについても、目的物の客観的な性状に加え、売主の説明等に基づく「当該工事が実質的に不要である」との買主の認識をもとに、「隠れた瑕疵」に該当すると判断されていることにも注目する必要があります。契約締結時の説明の在り方に関しては、将来的な経済的負担につながるリスク等についても安易な言動はさけ、調査内容に基づく正確な情報提供に心がけることが大切です。

## 知っていれば役立つ税務相談

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

## 不動産の譲渡損失があった場合の税金

不動産を売却して損失があったのですが、税金を軽減することはできないでしょうか？

## (1) 不動産譲渡損失の原則的取り扱い

不動産を売却したとき、その不動産の売却金額が購入金額よりも高いときには譲渡所得(※1)が発生し、所得税・住民税がかかります。一方で、譲渡所得がマイナス(譲渡損失)となるような場合には、所得税・住民税はかかりませんが、この譲渡損失は一定の居住用不動産を除き、給与所得など他の所得と相殺(※2)することはできません。譲渡所得は課税され、譲渡損失は損失のままということになります。

(※1) 譲渡所得＝収入金額－取得費－譲渡費用

(※2) 損益通算といいます。譲渡所得、不動産所得、事業所得等の計算上生じた損失を、給与所得などの他の所得と相殺することはいいますが、不動産の譲渡損失は除かれます。

## (2) 不動産の譲渡所得と譲渡損失の通算

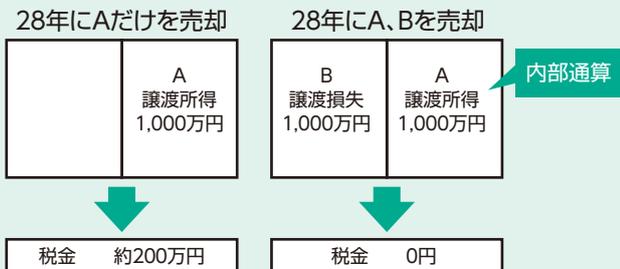
他の所得と通算できないこの不動産の譲渡損失ですが、同じ年に別の不動産を売却し譲渡所得が生ずる場合には、譲渡損失と譲渡所得を通算することができます(これを「内部通算」という)。つまり、1つの不動産で譲渡損失が出た場合、他の不動産の譲渡所得の税金を減らすことが可能です。計算のイメージを示すと図表1のとおりです。

図表1●不動産の譲渡所得と譲渡損失の通算(内部通算)

## 【前提条件】

- ・不動産A、Bを所有しており、将来はいずれも売却したいと考えています。
- ・平成28年にAを売却した場合、譲渡所得1,000万円が生じ、対応する税金は200万円と仮定します。
- ・平成28年にBを売却した場合、譲渡損失1,000万円が生じると仮定します。

## 【計算イメージ】



※あくまで計算のイメージを示したもので実際の金額とは異なります。

## (3) マイホームの譲渡損失の損益通算

不動産の譲渡損失は他の所得と損益通算をすることができませんが、一定の要件を満たしたマイホームを売却し、買換えした場合には、損益通算をすることができ、さらに翌年以降3

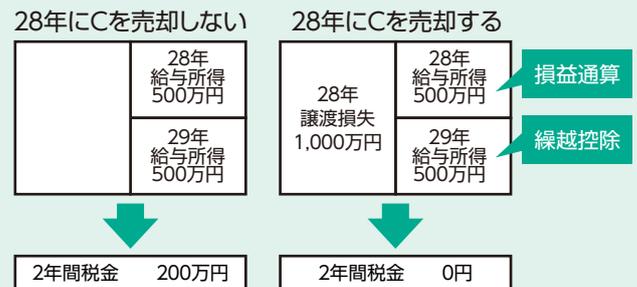
年間、その他の所得から繰越控除をすることができます。計算のイメージを示すと図表2のとおりです。ただし、要件がいくつかあり、図表3のとおりです。

図表2●マイホームの譲渡損失なら給与所得等と損益通算・繰越控除ができる

## 【前提条件】

- ・平成28年にCを売却した場合、譲渡所得1,000万円が生じると仮定します。
- ・平成28年、平成29年の給与所得がそれぞれ500万円(税金100万円)と仮定します。

## 【計算イメージ】



※あくまで計算のイメージを示したもので実際の金額とは異なります。

図表3●マイホームの譲渡損失の損益通算の主な要件

## ●所得制限

- ・損益通算(売却年)：所得制限はありません。
- ・繰越控除(2年目以降)：所得金額が3,000万円超の年には適用ができません。

## ●連年適用の制限

- ・前年、前々年において居住用の譲渡特例の適用を受けている場合には適用ができません。

## ●譲渡資産に関し以下の要件を全て満たすこと

- ・原則、所有者として住んでいる(住んでいた)マイホームを一定期間内に売却すること。
- ・譲渡する年の1月1日現在で所有期間が5年超であること。
- ・一定の譲渡損失があること(土地の譲渡損失が500㎡以下の部分に相当する金額のみ対象)。
- ・譲渡する相手が、譲渡者の親族、同族会社等でないこと。

## ●買換資産に関し以下の要件を全て満たすこと

- ・譲渡日の属する年の前年1月1日から翌年12月31日までに取得すること。
- ・買換資産を取得した日から取得した日の属する年の翌年12月31日までに居住していること。
- ・取得をした日の属する年の12月31日または特例の適用を受けようとする年の12月31日において買換資産について一定の住宅ローン残高があること。
- ・建物の登記簿床面積が50㎡以上であること。



# インスペクションと瑕疵保険入門

住宅保証機構株式会社 営業推進部長  
手塚 泰夫

## インスペクション実施事例① 売主からの依頼

今号から、インスペクションを発注された事例を3回にわたって掲載します。なお、掲載する内容は、あくまで事例であり、さまざまなケースが考えられますので、1つの事例として参考にしていただければと思います。

### インスペクション実施で、販売価格を下げる必要もなく早期に結論

中古住宅の売買を仲介事業者へ依頼する際、専門的な立場から見た建物の性能などを購入者に把握していただき、建物の価値および価格について満足して買ってもらいたいという希望が売主からあり、その上で、仲介事業者と契約を行いました。そこで仲介事業者は、建物の現状と劣化状況を確認するためにインスペクションを実施し、専門家の評価内容を基に販売開始をしてはどうかと、売主に提案しました。

今回の事例では、既存住宅瑕疵保険利用をすることで、購入予定者が本物件購入をする際、さらに安心して購入の意

思を固めていただくことができると考え、インスペクションと併せて既存住宅瑕疵保険を利用する販売で進めていくことについても、仲介事業者が売主に提案しました。中古住宅の仕様等は、**図表1**のとおりです。

図表1●住宅の仕様等

構造	木造2階建て
築年数	9年(平成18年2月引渡し)
面積等	建物延べ面積:102㎡、 土地面積:121㎡
仕様等	屋根:瓦葺、外壁:モルタル 仕上げ、内装:クロス仕上げ

インスペクションについては、瑕疵保険の引受けを行っている検査機関へ依頼することで手続き等がワンストップで手配できることを仲介事業者が売主に提案し、検査機関Aに依頼することになりました。約1週間後、検査機関Aに対し、インスペクションの発注を行い、売主立会いのもとインスペクションを実施しました。インスペクション実施内容・補修内容等は**図表2**のとおりです。

販売開始(広告掲載等)から約1ヵ月で5組の内覧者があり、インスペクションの評価などの説明を加えて、内覧だけではわからない建物の技術的評価を提示したことで販売価格を下げる必要もなく、買主が早期に結論を出し、契約締結することができました。買主の感想は「内覧以外にインスペクションの結果などを確認することで安心して購入を決めることができた」ということです。

売主からインスペクションを依頼することで、専門的な評価で不安材料を解決することができ、価格設定等の妥当性も評価され、買主も専門的立場の見解を基に購入するかどうか安心して決めることができた事例です。販売開始が約2週間遅れてしまいましたが、買主も第三者のインスペクションの報告と補修内容に納得して、契約をすることができました。仲介事業者も折衝時に適切な説明をすることができ、商談もスムーズに進み、両者間で良い売買取引ができたと振り返っていました。

図表2●インスペクション実施内容・補修内容等

インスペクション事業者	建物検査および瑕疵保険取次を行っている検査機関
インスペクション内容	外部から、外壁および屋根の劣化状況および目地などのシーリング*の劣化状況を確認、内部雨漏れ状況確認、床下の白蟻発生の有無の確認、設備等の動作確認。 *外壁や窓枠等の継ぎ目や隙間に施工されるペースト状の建築材料
インスペクション結果	2階屋根に瓦が数カ所ひび割れ、外壁開口部周りに1カ所にひび割れを発見し、指摘事項として報告。その他設備等含めて不具合等指摘する項目なし。
インスペクションの指摘に基づく補修等の実施	後日、晴れた日に外部から水かけ試験を実施し、雨漏れの発生がないかを確認した上で、雨漏れの発生はないことから瓦の交換および外壁のひび割れ箇所をVカットし、エポキシ系接着剤*を注入の上、表面再塗装(1面)を実施。 *主剤と硬化剤の2液を混合し硬化させる接着剤
補修金額	約20万円
インスペクションおよび補修費用負担	売主負担
既存住宅瑕疵保険費用負担	買主負担(販売価格に上乗せ)で瑕疵保険を利用。

## 退去時のトラブル—敷金が返還されない

NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長 <sup>べい あん</sup> 裊 安

外国人入居者とのトラブルで、退去時の敷金返還、  
原状回復等で問題になることがよくあると  
聞いたことがあります。  
どのような相談を受けた経験がありますか？

**A** 「かながわ外国人すまいサポートセンター」（以下「すまセン」）は外国人への入居サポートをするために設立されましたが、退去時の敷金に関して相談を受けることも少なくありません。退去する人ばかりか、大家さんや不動産店からの問合せもあります。

### 本国では壁への釘打ち、壁紙の張替えはあまり問題にならない…

Aさんは留学生でしたが、就職のため4年間暮らしたマンションを引き払うことになりました。不動産店に1か月前にその旨を伝え、退去の手続きに入りました。後日、不動産店から30万円以上のお金を支払うようにと書かれた手紙と明細が郵送されてきました。敷金がいくらかでも戻ってくると思っていたAさんは困惑し、「すまセン」に連絡してきました。

このような問題が持ち込まれた時、私たちは必ず双方の話を聞くようにしています。団体設立直後、経験不足から借主だけの話を聞き、不動産店、大家さんに迷惑をかけてしまったことがあるからです。

相談してきたAさんに、契約書、部屋の状態が分かる写真などを持参の上、来所してもらうことにしました。

日本語がかなり上手なAさんですが、敷金は退去時に戻ってくるお金とだけ認識していたばかりか、礼金との違い、部屋の使い方について理解できていない様子でした。

写真を見ると、壁やドアに鏡や額縁をかけた跡があり、床や畳も汚れていました。壁は汚れているだけでなく、好みの壁紙に張替えた部屋もあります。その場ですぐ、不動産店に連絡を取り、話を聞いたところ、時々、犬を連れてきた友人が出入りし、預かることもあったことが分かってきました。30万円は修理代、クリーニング代等の見積もり金額だとのことでした。

この話を本人に伝え、壁やドアに釘を打った場合、退去時には修理代金を要求されること、ペットの出入りについては大

家さんの許可が必要で、汚れや破損が生じた場合、修理代として請求される旨伝えました。

冷蔵庫などの裏側の焼けた部分や日照などにより変色した壁や畳、自然消耗については借主が責任を問われることはないことなど、私たちが知る限りの知識も合わせ説明をしたところ納得して帰ってくれました。

本国では壁に釘を打ったり、壁紙を張替えたりなどしても、あまり問題にならないので、Aさん側に悪意はなく、それだけにこの金額はかなりショックだったようです。

### 多言語マニュアル作成、配布でトラブル防止 国籍問わず3時間かけて説明する不動産店も

退去時の敷金をめぐるトラブルは外国人、日本人を問わず、かなり問題になっていることは誰もが知るところですが、素人判断でアドバイスをすることは、また新たなトラブルを引き起こす可能性があるため、必ず宅建協会関係者や司法書士に相談しながら対応しています。

近年、国もガイドラインを作るなど対策を立ててはいますが、私たちは東京都が作成した「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を参考にすることが多くなりました。

「すまセン」も神奈川県との協働で「入居してから退去するまでにすること」というマニュアルを6言語で作成し、住まい探しや相談に来る外国人に配布しながら、極力トラブルが起きないようにサポートしています。

私たちがお世話になっているある不動産店のオーナーさんは、「契約の時、小さな部屋であっても、国籍問わず3時間ぐらい時間をかけて入居から退去までのことを説明するのよ。そうするとトラブルは起こりにくいわよ」とおっしゃっていました。

トラブル防止のためにはやはり初めの一歩が大事だと改めて感じさせられたお話でした。



◆ 国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について

URL [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000020.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000020.html)

◆ 東京都「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン(改訂版)」～概要～

URL [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-3-jyuutaku.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-3-jyuutaku.htm)



## 28年度 消費者セミナー開催

# 目からうろこの家選び 最新トレンド2016

全宅連・全宅保証は、一般消費者の方々に不動産取引の知識を身近に感じ、理解を深めていただくことを目的としたセミナーを毎年開催しています。

今年は、9月17日に新潟、9月22日に東京、9月24日に広島の3会場で開催し、前号で新潟会場と東京会場の様子を報告しました。今号は、広島会場のセミナーの様子とゲストにお招きした高垣麗子さんのインタビューをお届けします。

### 広島会場

## 宅建協会 presents 広島FM DAYS! 住宅セミナー 家族と地球にやさしい未来の住まいとは

広島市内の会場で開催された同セミナーは、モデルの高垣麗子さん、建築家の下田卓夫さんをゲストに迎え、広島県宅建協会の津村義康会長を交えたトーク形式で行われました。

下田さんは、テレビ番組「大改造!! 劇的ビフォーアフター」にも匠として出演された一級建築士で、新築やリノベーションのほか、古民家再生も手掛けています。家を提供する側である下田さんは、「最近の若い世代の方は家を選ぶときに、目的や考えをきちんと持っている方が多い」と言います。その希望を叶え、暮らす人が満足できる家にするための秘訣がスライドとともに紹介されました。例えば隙間風が入るなどのマイナス点を補い、現代の暮らしやすさをプラスする工夫や、リビングが家の中心となる配置に改良する方法など、「匠」ならではのノウハウが満載でした。



ゲストの高垣さん



ゲストの下田さん



開会に先立ちハトマークを紹介する  
伊本憲清 人材育成委員長



トークセッションの様子



津村義康会長

一方、高垣さんは消費者側の視点で今までに体験されたお話をされました。自然と共存できる健康的な住まいを理想とされる高垣さんは、今回のテーマである自然エネルギーを上手に活用する「パッシブハウス」について触れ、「地球にやさしい家は将来の住まいを探す上で候補に加えたいですね」と笑顔で話されました。

最後に、津村会長は「海も山もあり、いろんなライフスタイルが楽しめるのが広島の特長。地元を知る街の不動産店にも気軽に足を運んでいただきたい」と話し、セミナーは終了しました。

司会は DAYS! パーソナリティ・俊山真実さん（写真左）が担当



モデル

高垣 麗子 さん

1979年10月11日生まれ、東京都出身。「プチセブン」でモデルデビューし、「JJ」「AneCan」専属モデルを務めた後、現在「Marisol」「STORY」「andGIRL」などファッション雑誌で活躍中。明るい笑顔と丁寧なライフスタイルにファンも多く、2013年10月にはスタイルブック「くいしんぼ。」の発行、アクセサリーブランド「CISOLASSE」も立ち上げている。

## 住まいは自分の軸 昔ながらの知恵を取入れる

9月に広島で開催された全宅連・全宅保証の消費者セミナーで、特別ゲストとして参加された高垣麗子さんに、ご自身の家のことや住まいについてのこだわりなどについてお聞きしました。

— 昨年結婚され、今年の夏に自宅を購入されています。どのように家探しをされましたか？

最初はインターネットで検索していたのですが情報が限られていますし、不動産会社には独自の物件情報があると聞いていましたので、お世話になっている不動産会社の担当者の方に声をかけて探していただきました。

自分の住む家には妥協したくなかったもので、内見回数は10数回(笑)。実は私は23歳のときから一人暮らしを始め、更新のたびに引っ越していますが、住んでみたら携帯電話の電波が入らない部屋だったりして、現場確認がいかにかたく痛感してきました。とくに今回は初の購入物件ということで、何度も担当者の方に連絡して「もう1回だけ見てもいいですか?」と…。わがままを快く受け入れて同行してくださったので、安心して家探しができました。

— 心強い担当者の方ですね。

一人暮らしを始めて数年後に知り合ったのですが、私のライフスタイルを理解した上で、柴犬を2匹飼っていますのでペット可能、セキュリティ、エリア条件もきちんと汲んで親身になってくださり、入居後も道で会えばご挨拶して下さるなど、お仕事以上の気持ちを感じました。それ以降ずっとお世話になっていますし、時には引越しを考えている友人などにも紹介しています。

— 住まいでこだわる部分はどこですか？

一番は日当たりや風通しです。自然が少ない都心でも、家の中で日の光や風を感じることができると、自分自身も健康になれるし、気持ちも明るくなります。それから食べることが大好きなのでキッチンもポイント。料理をしながら家族と会話が弾むように、顔を合わせる空間を大切にしたいと思い、購入した家でもリビングが見渡せるキッチンを希望しました。また、これまでの経験から収納も重視しています。内見で広く感じて、実際に家具を置くと「あれ?こんなはずじゃなかった…」ということも。生活していくと物も増えますので、収納が多いということは快適に過ごすためにも大切だと考えています。

— スタイルブック「くいしんぼ。」での丁寧な住まい方のコツ紹介など、住まいに対する思い入れを感じます。

母や祖母のやり方を見て育ちましたので、昔ながらの住まいの知恵は自然に取入れている感じです。重曹や酢を使う掃除で十分きれいになりますし、ペットもいるので自然素材が安心だという面もあります。私にとって“住まい”は自分の軸であり、心からホッと安心できる場所。インドア派ではないのですが、お休みの日にずっと家にいても苦になりません。だからこそこだわりたいですね。



新日本税理士法人 税理士  
池尾 彰彦



## 分割できない土地・建物と代償分割の具体例

### 財産分割には、3つの分割方法がある

土地・建物の相続の場合、相続人間でどう相続するのが問題になり、相続が親族間の争いである“争族”になってしまうケースがよくあります。それは、土地・建物は分割するのが難しいケースが多いからです。財産分割には、「現物分割」「換価分割」「代償分割」の3つの分割方法があります。

現物分割は、財産分割の方法としては最も一般的な分け方です。土地が2区画以上ある場合、例えばA市にある土地は姉が相続するので、B市にある土地は妹が相続するといった場合です。ただ、そうした土地の価値が、公平にバランスの取れた価値があるとは限りません。だから土地の資産価値に応じて金銭等で調整するケースも少なからずあります。公平を期するために不動産鑑定士に実際の評価額(実勢価格)を鑑定してもらうことも有効です。

換価分割は、相続した土地・建物等を買ってしまい、それを現金化する方法です。例えば、どの相続人もすでにマイホームを購入していて、実家を引き継ぐ相続人がいないケース等で有効です。売却した現金を分割する方法なので、土地そのものを分割するケースとは異なり、土地を鑑定評価する必要もありません。ただし、売却に伴い譲渡所得税がかかるケースもあるので、納税額のシミュレーション等しておくことも重要です。

### 生命保険を活用した代償分割対策

代償分割は、相続した土地・建物売ることができず、しかも相続人の共有持分で分割するのも好ましくないケース等で有効です。一方の相続人が土地・建物を相続する代わりに、他方の相続人に、相続した土地・建物の評価に見合う現金を支払う方法です。例えば、次のようなケースです。

父親の遺産は、店舗のある土地と建物だけで評価額は5,000万円、それ以外に遺産はない。法定相続人は長男と次男。店は長男が継いでいるので、店舗のある土地と建物は長男が相続せざるをえない。次男には、相続できる遺産がないので、代償分割を考える。

長男が、店舗のある土地と建物5,000万円をすべて相続した場合、長男は次男に代償分割で、それに見合う現金を支払わなければならないと不公平になります。この現金が長男にあれば問題はありませんが、ない場合は長男にとって大変な負担となります。

そこで、生命保険を活用した代償分割対策が考えられます。父親の生前に、契約者(保険料負担者)=父親、被保険者=父親、死亡保険金受取人=長男、死亡保険金2,500万円という生命保険に加入しておきます。そうしておくことで、相続発生時に死亡保険金も支払われることとなります。長男は土地・建物を相続し、かつ保険金2,500万円を受け取ります。そしてこの2,500万円を代償分割財産として次男に支払うのです。

ここで注意しなければならないのは、保険金の受取人を長男とすることです。なぜなら、保険金は「みなし相続財産」で、遺産分割の対象財産にはならないからです。仮に次男を受取人にしてしまうと、保険金全額を次男が受取り、さらに土地・建物について1/2の持ち分(2,500万円)を相続することを主張できるからです。また、契約者を長男とすることも考えられますが、この場合、所得税がかかることに留意が必要です。

相続財産の代償分割では、その土地は実勢価格で評価するのが原則です。評価方法の選択を誤ったがゆえに兄弟間で“争族”に発展してしまうケースが少なくありません。現物分割と同様に、不動産鑑定士に実際の評価額(実勢価格)を鑑定してもらうことが“争族”防止に有効です。

### ●代償分割の具体例



### ■生命保険の活用で代償分割財産を確保

契約者(保険料負担者)=父親 被保険者=父親  
死亡保険金受取人=長男 死亡保険金2,500万円



不動産関係で頑張っている女性を応援します

## Reactor Woman

## きめ細かさが自慢！親子三代・女性社長の店

このページでは、不動産業界で活躍されている女性を応援するとともに、住まいの賃貸・購入を考えておられる女性を応援します。

今年創業47年の山陽不動産は広島県福山市を地盤とする老舗不動産会社で、メインの賃貸管理業は管理物件600~700戸、入居率90%前後となっています。同社の特徴は祖母・母・孫娘の“親子三代”で、きめ細かなサービスを軸に事業に取り組んできたこと。孫娘の角田千鶴副社長は「女性だからというよりも、安心して相談できる場所を祖母や母が作ってきたことが受け入れられたのではないのでしょうか」と話します。

男女差なしの安定収入に魅かれ  
祖母が開業

角田さんの祖母・藤崎フサ子会長が会社を立ち上げたのは、夫（角田さんの祖父）の病気がきっかけでした。子育てしながら収入を得るために「報酬告示手数料が決められ、男女差なく一定の収入が得られる」という点に着目し、知人の店先に看板を掲げる形で不動産仲介・買取業をスタート。「最初はもの珍しさもあったでしょうが、祖母の明るく物怖じしない性格で少しずつ仕事が増えていったようです」（角田さん）。当時市内には不動産会社が10社ほどありましたが、自分のできる範囲で仕事をする藤崎会長を快く受け入れ支援してくれたといいます。

その後、1975年に母・溝入和子さんが入社し事業を手伝うようになりました（溝入氏は2009年に社長に就任）。藤崎会長の人脈や事業を維持しながら、当時増加していた大手住宅メーカーのアパート管理業務のフォロー体制を整えていきました。しかし2000年頃には市内の不動産会社も400社ほどに増え競争が激しくなり、会社の業績も低迷が続いていました。

「自力でやりなさい」の言葉に奮起  
ポスティングからスタート、リノベで成果

一方、角田さんは大学の建築学科を卒業し、横浜の不動産会社に勤務していましたが、結婚を機に退社し、2003年に家業を継ぐことを決意しました。ところが「溝入社長からは『継がなくいい。どうしても働きたいなら会社の既存顧客・銀行取引を使わずに自力でやりなさい』と言われました」。甘い認識を指摘され、改めて覚悟を決めた角田さんは、藤崎会長の自宅2階に間借りしながら、夫婦で手作りの物件チラシをポスティングすることから始めました。

子育てしながらでしたが、「みなさんの購読している新聞も違えば利用している駅も違うので、ポスティング効果は必ずあると信じ、楽しみながらやっていました」と角田さんは笑います。

その努力が実り、仲介実績が伸びてくると、今度は中古物件の再販事業に着手。新築物件は無理でも月7万円程度のローンで買える物件需要はあると考え、①水周り設備の更新（機能性）②おしゃれなクロスに張替え（アクセント）の2点に絞ったリノベーションで販売したところ、“若い目線”が注目され、第1号物件は3ヵ月で完売。スタートから10年経過した現在、販売実績200件以上、月2~3件が同時進行中という主力事業に成長しました。



親子三代とも地域に根付いたサービスを提供  
（前列）藤崎フサ子会長、後列右）溝入和子社長、同左）角田千鶴副社長

(有)山陽不動産[広島県] ①

副社長 角田 千鶴さん

# 犯罪収益移転防止法 (犯収法)の改正

弁護士 渡辺 晋

不動産取引には多額の金銭が動きます。  
そのため、反社会的勢力が参入して資金源づくりをしているケースがあります。  
今回は、これを未然に防ぐ法律について勉強しましょう。

## 1 はじめに

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」(犯罪収益移転防止法。以下「犯収法」という)は、マネー・ローンダリング(注1)の防止を目的とする法律です。平成19年3月に制定され、平成23年4月に改正がなされました(以下「平成23年改正」という)。さらに平成26年11月に再び改正され、平成27年9月にはこの改正に対応する政省令も見直されています(以下、平成26年11月の犯収法改正と、平成27年9月の政省令見直しをあわせて、「平成26年改正」という)。平成26年改正は、平成28年10月に施行されました。

宅地建物取引は、犯罪収益と結びつくと、テロの資金調達に利用され、また、反社会的な活動を利する可能性のある取引です。犯収法で義務づけられた手続きを的確に行うことは、宅建業者の業務に関するコンプライアンスにおける重要なポイントの1つであり、また、宅地建物取引にかかわるすべての関係者の社会的責任でもあります。

本稿では、犯収法に基づく宅建業者の義務について述べたうえで、平成26年改正の内容を解説し、さらに、一般消費者の視点も含めて、犯収法の意義を検討することとします。

〈注1〉マネー・ローンダリングとは、犯罪収益について、その出所を隠し、あたかも正当な取引で得た資金であるかのようにみせかけることをいう。犯収法は、マネロン法といわれることもある。

## 2 犯収法上の3つの義務

### 1 特定事業者と特定業務・特定取引

犯収法上の義務が課されるのは特定事業者です。同法は、特定事業者に対し、特定事業における特定取引を行う場合の対応を義務づけています。

銀行、保険会社、金融商品取引業者、不動産特定共同事業者、

宝石・貴金属等取扱事業者など46の業種が特定事業者とされます。宅建業者も特定事業者です〔犯収法(以下「法」という)2条2項39号〕。

特定事業者のそれぞれについて、特定業務と特定取引が決められています。宅建業者の場合、宅地建物の売買およびその代理・媒介に係る業務が特定業務、宅地建物の売買契約の締結および宅地・建物の売買契約の締結の代理・媒介が特定取引です。したがって、宅建業者の場合には、売買に関して当事者となったり、代理・媒介として取引に携わる場合に、犯収法の義務が生じることになります。賃貸や交換には、犯収法の義務は課されません。

### 2 義務の内容

特定事業者には、(1)取引時確認、(2)確認記録と取引記録の作成と保存、(3)疑わしい取引の届出、という3つの義務が課されます。

#### (1)取引時確認

##### (ア)確認すべき事項

まず、特定事業者は、取引時確認を行わなければなりません(法4条1項)。取引時確認において確認すべき事項は、顧客が個人の場合と法人の場合とに分けられ、それぞれ図表1のとおりです(注2)。

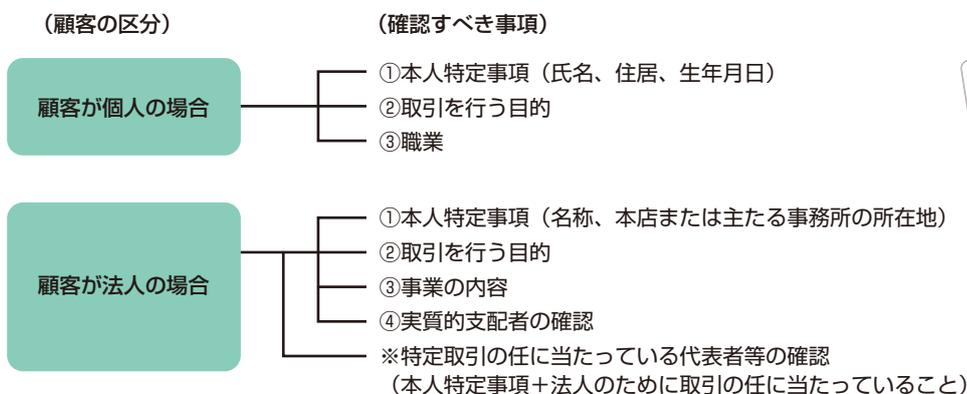
〈注2〉図表1で、顧客が個人の場合の②、③、顧客が法人の場合の②～④は、平成23年改正によって確認すべき事項として追加された事項である。犯収法制定当初、取引時に本人に関する事項を確認することを本人確認といっていましたが、同改正によって、本人特定事項以外の事項の確認を要することになったので、本人確認という言葉ではなく、取引時確認という用語が用いられるようになった。

##### (イ)確認の方法

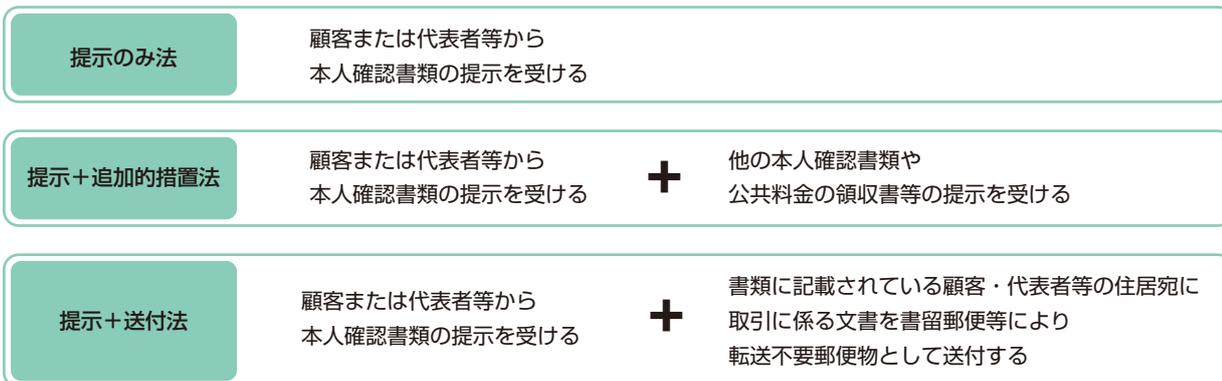
取引時確認を行うには、対面取引については3つの方法があります(注3)(図表2参照)。



図表1●取引時確認において確認すべき事項



図表2●対面取引における取引時確認の方法



〈注3〉非対面取引(取引を対面せずに行う場合)における取引時確認には、受理+送付法と電子証明法がある。宅地建物取引は通常、対面で取引が行われる。

## (2) 確認記録と取引記録の作成と保存

### (ア) 確認記録

特定事業者には、取引時確認を行ったときに確認記録を作成し、契約日から7年間保存する義務があります(法6条1項)。確認記録には、確認事項のほか、確認を行った者やその状況を特定するために必要な事項を記録する必要があります(規則20条1項)〈注4〉。

〈注4〉本人確認書類として個人番号カードの提示を受けたときは、本人確認書類を特定するに足りる事項として、個人番号以外の事項(例えば発行者や有効期間)を記録する。個人番号が記載された裏面の写しをとったり、個人番号を書き写したりしてはならない。なお、個人番号の「通知カード」は、「個人番号カード」とは異なり、本人確認書類や補完書類として認められていない。

### (イ) 取引記録

特定事業者には、取引時確認がどの取引と対応するものであるかを明らかにするため、確認記録に加え、取引記録の作成も求められます(法7条1項)。取引記録は、確認記録と取引とを結びつける機能を有するものであり、主な記載事項は、①確認記録を検索するための事項、②取引の日付、③取引の種類、④取引に係る財産の価額、⑤財産の移転元、移転先の名義です(規則24条)。

### (3) 疑わしい取引の届出

特定事業者には、取引時確認と確認記録と取引記録の作成と保存に加え、業務遂行の過程において収受した財産が犯罪収益ではないか、または顧客が犯罪収益を隠匿しようとしているのではないかという「疑い」をもった場合などには、速やかに行政庁に届け出る義務も課せられています(法8条1項)〈注5〉。

〈注5〉届出先は、免許をした国土交通大臣または都道府県知事である(法20条1項14号)。宅建業者は、届出の事実を顧客や関係者に漏らしてはならない(法9条2項)。届出をしなかったことも伝えてはならない。

### 3 平成26年改正の内容

#### 1 取引時確認関係の改正内容

##### (1) 顔写真のない本人確認書類について確認方法

取引時確認における、提示のみ法、提示+追加的措置法、提示+送付法の3つの方法に関しては、それぞれに利用できる書類(本人確認書類)が定まっています。平成26年改正では、従来提示のみ法で用いることができた書類のうち、顔写真のない書類について、提示のみ法では利用できなくなり、提示+場所的措置法によらなければならなくなりました(図表3参照)。

図表3●本人確認書類

(本人確認書類)	平成26年改正前	平成26年改正後
<b>顔写真付書類</b> 運転免許証、運転経歴証明書 個人番号カード(本文注4) 住民基本台帳カード 身体障害者手帳 特別永住者証明書 官公庁発行書類(顔写真あり) など	提示のみ法	提示のみ法
<b>顔写真なし書類</b> 健康保険等の被保険者証 共済組合の組合員証・加入者証 国民年金手帳 児童扶養手当証書 母子健康手帳 取引に使用した印鑑に係る 印鑑登録証明書 など	提示のみ法	提示+追加的措置法 (他の本人確認書類・ 補完書類の提示or送付) または (取引関係文書を、転送 不要郵便として送付)

##### (2) 法人の「実質的支配者」について自然人まで遡って確認

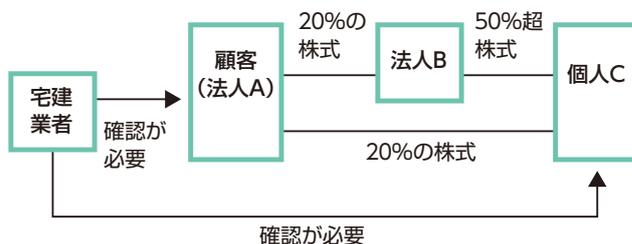
特定事業者は、顧客が法人の場合、法人の実質的支配者がいれば、これを確認しなければなりません。実質的支配者とは、株式会社等の法人で、25%を超える議決権を直接または間接に有する者(自然人)等をいいます。

実質的支配者については、平成26年改正により、顧客である法人の議決権を直接に有するものだけでなく、他の法人を介するなどして間接的に法人を支配する者(間接支配者。議決権の50%超を保有する者)もこれに含まれることとなりました。たとえば、顧客の法人Aの株式を法人Bが20%、個人Cが20%保有しており、法人Bの株式を個人Cが50%超保有している場合には、個人Cは、法人Aの実質的支配者となり、取引時確認が必要ということになります(図表4参照)。

##### (3) 法人の取引担当者の代理権等の確認方法から社員証を削除

顧客が法人の場合については、法人のために特定取引の任に当たっている代表者等(法人の場合、代表者、取引担当者、

図表4●実質的支配者



代理人等で法人のために特定取引の任に当たっている者)の本人特定事項(氏名・住居・生年月日)を確認しなければなりません(法4条4項)。

この場合、まず、代表者等について、法人のために特定取引の任に当たっていることを確認する必要があります。そのため確認方法は、

- ①委任状その他の代表者等が法人のために取引の任に当たっていることを証する書面
- ②取引担当者の法人の役員として登記
- ③法人の本店や営業所等に電話をかけるなどです。

従来は、法人の役職員であることを示す身分証明書(社員証)による確認も認められていましたが、平成26年改正により、身分証明書(社員証)は確認方法として認められないこととなりました。

代表者等の本人特定事項の確認方法は、個人の場合と同様です。

#### 2 ハイリスク取引関係の改正内容

ハイリスク取引とは、特定業務のうちマネー・ローンダリングに利用されるおそれが特に高いと認められる取引であり(注6)、より厳格な方法による確認を行う対象とされます(法4条2項)。外国PEPsとは、外国の元首および外国の政府、中央銀行その他これに類する機関において重要な地位にある者またはあつた者をいいます。平成26年改正によって、外国PEPsとの取引がハイリスク取引に追加に追加されました。

〈注6〉過去に取引を行い、そのときの確認記録を保存している顧客等との取引であり、かつ、その顧客等が既に確認を行っている顧客等と同一であることを確かめる措置(同一性を確かめる措置)を取った取引であれば、原則あらためて取引時確認を行う必要はないが〔法4条3項、犯収法施行令(以下、「令」という)13条、犯収法施行規則(以下、「規則」という)16条1項〕、平成26年改正によって、疑わしい取引その他の顧客管理を行う上で特別の注意を要する取引(同種の取引の態様と著しく異なる態様で行われる取引)についても、改めての取引時確認が必要となった(令13条2項、規則17条)。

### 3 疑わしい取引の判断関係の改正内容

平成26年改正によって、疑わしい取引の届出に関する判断の方法に関する規定が設けられました。疑わしい取引の判断は、取引時確認の結果、取引の態様その他の事情および犯罪収益移転危険度調査書の内容を勘案し、かつ、定められたチェック項目に従って、取引に疑わしい点があるかどうかを確認する方法その他定められた判断方法により行わなければなりません(法8条2項)。

チェック項目として、①特定事業者が他の顧客等との間で通常行う特定業務に係る取引の態様との比較、②特定事業者がその顧客等との間で行った他の特定業務に係る取引の態様との比較、③その取引に係る取引時確認の結果その他特定事業者が取引時確認の結果に関して有する情報との整合性が定められています(規則26条)。判断方法として、一見取引の場合には、これら①～③の項目に従って疑わしい点があるか確認する、既存顧客との取引の場合は、これに加え、顧客に係る確認記録・取引記録を精査する、などが定められています(規則26条)。

### 4 特定事業者の体制整備の改正内容

特定事業者は、必要な体制整備に努めなければなりません(法11条)。この点について、平成26年改正では、イ～ハなどの必要な体制整備の具体的な内容が規定されています(法11条規則32条)〈注7〉〈注8〉。

- イ 使用人に対する教育訓練の実施
- ロ 取引時確認等の措置の実施に関する規程の作成
- ハ 取引時確認等の措置の的確な実施のために必要な監査その他の業務を統括管理する者の選任

〈注7〉必要な体制整備の措置は、いずれも努力義務であり、各特定事業者の業態や事業規模等に応じて個別に判断されるものである。

〈注8〉本文に記載したもののほか、平成26年改正では、特定取引の範囲の拡大(しきい値以下の取引でも取引金額を減少させるために分割された取引は一の特定取引とみなす)およびコルレス契約(金融機関による外国所在為替取引業者との業務提携契約)の対策整備という改正もなされているが、宅建業者の業務には、直接には関係しない。

## 4 犯収法の社会的な意義

平成13年9月11日の米国同時多発テロ事件で死亡した被害者3,000人には、24人の日本国民が含まれていました。平成27年1月、2月には、シリアで日本人2人が犠牲となるテロ事件が発生し、平成27年1月のダッカの武装集団によるレストラン襲撃事件では、日本人7人が亡くなっています。ダッカの事件に関しては、日本で大学に勤務していた元准教授が、イスラム過激派と関係して資金援助をしていた疑いがあるという報道もなされています。テロの脅威は、各国を席卷しており、日本も巻き込まれています。

4年後は東京オリンピック・パラリンピックです。日本に多数の要人、選手、観客が集まり、高い注目が集まりますが、反面、日本がテロのねらいとされるおそれも、同じく高まるわけです。私たち日本人も、さらにテロ防止のために、当事者としての意識をもたなければなりません。

国際テロの対策には、資金を根絶することが最も有効です。テロ資金には、マネー・ローンダリングという手法が、しばしば利用されます。マネー・ローンダリングの防止への協力は、すべての国と人々の大事な義務です。日本では、犯収法を中心として、マネー・ローンダリングの防止のための仕組みがつけられています。

宅地建物取引は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を容易に行うことができる取引です。また、宅地建物は、その利用価値、利用方法等によって大きく異なった評価がなされることがあるため、実際の価格に上乗せする形で犯罪による収益を移転できるなど、マネー・ローンダリングに利用されるリスクが高い財産です。犯収法の手続きを履践することは、宅建業者にとっては手間のかかることですし、一般消費者のみならず、余計な情報提供を強いられるもののようにもみえます。しかし、宅地建物取引にかかわる関係者は、このような宅地建物取引にはマネー・ローンダリングに利用される可能性のある取引であるという特性を認識したうえで、平和で安全な暮らしを守るために、協力して、定められた手続きを確実に行うようにしなければなりません。

#### 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

# 平成が開幕 世界情勢も激変 バブル経済絶頂期から崩壊序章へ



来年、全宅連は創立50周年を迎え、全宅保証は創立45周年を迎えます。それを記念し、4月号から連載で住宅・不動産の50年を振り返っています。

第7回目は、平成元年（昭和64年）から平成3年までの3年間の振り返りです。

## 平成元年4月に消費税導入

昭和64年1月7日に昭和天皇が崩御され、元号は平成に改められました。4月に猛反発があったなか、消費税が導入されました。

平成元年はバブル経済の絶頂期で、日経平均株価は年末の大納会で3万8,915円の最高値を記録します。ところが、株価は下落し、3年には山一証券の巨額損失補填が発覚、株式市場への不信はさらに増幅されました。バブルははじけました。今から思えば、その頃はまだ崩壊の序章で、日本経済はその後、「失われた20年」と呼ばれる経験したことのない苦境、凄まじい資産デフレの嵐に見舞われることになります。

## ベルリンの壁崩壊、ソ連邦解体、湾岸戦争

日本国内以上に、世界情勢は激変しました。ソ連のペレストロイカの余波で、平成元年11月にベルリンの壁が崩壊、12月にルーマニアで政変が起こりました。翌年になると10月に東西ドイツが統一し、3年8月にソ連でクーデターが起こり、ソ連邦は解体されることになりました。

東西冷戦が終結した喜びも束の間、今度は中東が紛争の火種となります。2年にイラクがクウェートに侵攻し、それに抗議した国連は翌3年1月15日を撤退期限とする武力制裁を可決し、3年1月17日に遂に湾岸戦争が勃発しました（2月末にイラクが停戦命令に合意）。

## 37指定流通機構に再編、新たに発足

地価は平成元年になって急騰は治まりましたが、平成元年から3年にかけても変わらず上昇を続けていました（公示価格・住宅地全国平均変動率は、元年+7.9%、2年+17.0%、3年+10.7%）。

行き過ぎた不動産価格の高騰を沈静化させることを目的に、大蔵省（当時）は2年3月に金融機関に対して「総量規制」と呼ばれる行政指導を行いました。「不動産向け融資の伸び率を総貸出の伸び率以下に抑える」規制で、3年12月に解除されるまで、約1年9ヵ月続きました。この総量規制が、後にバブル崩壊の引き金になってしまったと言われることがあります。

## 第7回

### 平成元年（昭和64年）（1989年）～平成3年（1991年）

37指定流通機構が平成2年5月6日に全国スタート



平成元年発行の500円硬貨

世不連ウィーン総会（平成元年6月1日）での全宅連紹介の新聞記事



ベルリンの壁の痕跡



東京都庁・新庁舎が完成（平成3年）

参考文献：全宅連・全宅保証『全宅連創立30周年・全宅保証創立25周年記念誌』、全宅連不動産総合研究所『不動産業沿革史』

ピーク時（昭和62年）には106機構あり、乱立ぎみだった不動産業界の流通機構の再編成が進み、2年5月に全国37指定流通機構となって新たに発足しました。

また、2年の宅地建物取引主任者試験の申込者は42万人を超え、史上最高となりました。この記録は現在も塗り替えられていません。



登録は無料です  
メルマガ会員募集中!!

# 1 全宅連ホームページが新しくなりました! <http://www.zentaku.or.jp/>

会員・一般消費者の方など利用される方にとって利便性の高いWebサイトにするために、全宅連はホームページデザイン、サイト構成等を一新し、11月上旬にリニューアル公開しました。

従来のメインサイトと会員専用サイトの重複部分を統合し、階層が深く検索しにくかったコンテンツ等の整理を行いました。また、レスポンシブデザインを採用し、PCのほかタブレットやスマートフォンにも適応したサイズでご覧いただくことができるようになりました。

## メルマガ会員募集中!

メルマガを実践することになり、メルマガ会員を募集中です（登録料無料）。

全宅連策定書式の改定や不動産関連法令の改正情報等のお知らせが届きます。更新チェックの手間がなくなりますので、ぜひご登録ください。

メルマガの URL <http://www.zentaku.or.jp/magazine/>

## ● サイト構成のイメージ

### ■ 入会をお考えの方のページ



入会をお考えの方のページへ

### ■ トップページ



会員専用サイトの入口はこちらから

### ■ 会員専用サイトトップページ



全メニューを見たいときは  
緑色のメニューバーをクリック  
メニューバーのベースカラー  
→ 緑 ■ : すべての方向け  
→ 赤 ■ : 会員の方向け  
→ ページ ■ : 入会をお考えの方

会員メニュー利用時のユーザー名とパスワードは変わりません。

## 2 提携大学企業推薦制度のご案内

明海大学不動産学部と宇都宮共和大学シティライフ学部は、全宅連との協定に基づいて、推薦入試制度を設けています。入試日程等は次のとおりです。

- 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丁目6番3号  
全宅連会館3階  
TEL. 03-5821-8112(直)  
(公社)全宅連 広報研修部

### 明海大学不動産学部 <http://www.meikai.ac.jp/>

- 入試日程 (B日程)
  - ・ 願書受付期間 (全宅連必着) : 平成29年2月20日(月)~3月3日(金)
  - ・ 試験日: 平成29年3月16日(木)
  - ・ 合格発表日: 平成29年3月17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)

### 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29年1月4日(水)~1月27日(金)
  - ・ 試験日: 平成29年2月11日(土)
  - ・ 合格発表日: 平成29年2月17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

# ハトマークサイトに「インスペクション・性能評価・履歴」の検索表示項目を追加

平成28年6月3日に「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が公布され、媒介契約時にインスペクション(建物状況調査)業者のあっせんに関する事項や、重要事項説明時にはインスペクションを実施しているかどうか、実施している場合はその結果の概要についての説明の追加が予定されています(施行は公布から2年以内)。

しかしながら、インスペクション等については未だ認知度が低く、全宅連としても「ハトマーク インスペクション・瑕疵保険普及プロジェクト」を立ち上げ、普及促進を図っているところです。今回、その一環として、ハトマークサイトにおいても、「インスペクション報告書あり」「瑕疵保険検査基準に適合」、その他住宅性能評価、履歴等の情報登録のある該当物件を検索可能とし、物件タイトル部分にも表示するようにしました。

## ■表示イメージ

検索項目に追加しました。

物件一覧タイトルにも表示します。

物件詳細画面タイトルにも表示します。

The image shows a screenshot of the Hatomaru website's search interface. On the left, a sidebar contains search filters, with 'インスペクション・性能評価・履歴' (Inspection, Performance Evaluation, History) highlighted. The main area displays a property listing for '飯田橋 1分 3LDK' (Iidabashi 1-minute 3LDK) for 4,500,000 yen. The listing title and detailed description both include the text 'インスペクション・性能評価・履歴' (Inspection, Performance Evaluation, History). A table below the listing provides details such as location, transportation, price, building structure, and completion date.

## 「住宅ストック循環支援事業」による補助金制度開始

平成28年度第2次補正予算成立(平成28年10月11日成立)により措置された「住宅ストック循環支援事業」は、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保された省エネ改修、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えに対して、国がその費用の一

部を宅建業者やリフォーム事業者等を通じて消費者に補助する制度です。

なお、同制度による補助を受けるには、まず支援事業事務局ホームページで事業者登録をする必要があります。詳しくは下記の支援事業事務局ホームページをご参照ください。

住宅ストック循環支援事業事務局ホームページ <https://stock-jutaku.jp/>

お問合せ窓口 TEL: 0570-069-888

受付時間 月～金 9:00～17:00  
(土曜、日曜、祝日、年末年始を除く)

### ■「住宅ストック循環支援事業」補助金制度の概要

	1 住宅のエコリフォーム	2 良質な既存住宅の購入	3 エコ住宅への建替え
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●エコリフォームを実施すること</li> <li>●リフォーム後に耐震性が確保されること</li> <li>※年齢制限なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること</li> <li>●売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐震性のない住宅を除却すること</li> <li>●エコ住宅に建替えること</li> <li>※年齢制限なし</li> </ul>
補助事業者	リフォーム事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>●宅建業者(買取再販等)</li> <li>●インスペクション事業者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建設業者(注文)</li> <li>●宅建業者(分譲)</li> </ul>
補助対象	<input type="checkbox"/> エコリフォーム	<input checked="" type="checkbox"/> インスペクション <input type="checkbox"/> エコリフォーム	●エコ住宅の建設
補助額	<input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	<input checked="" type="checkbox"/> インスペクション 5万円/戸 <input type="checkbox"/> リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸または50万円/戸)</li> </ul>
限度額	30万円/戸 ※耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸