

Real Partner

The 50th
anniversary



平成29年5月10日発行(毎月10日発行)通巻第466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

不動産キャリアパーソン で 検索

【今月の必読】オススメ!

改正宅建業法と関係法令の施行について

新連載 読んだ気になるかも? 5分で分かる経済学・経営学の名著

連載 住まいの保険あれこれ—増える孤独死に備える保険

紙上研修 借地に関する各種承諾料と最近の諸問題②



5

May 2017

宅地建物取引業法の一部を改正する法律 及び関係法令の施行について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が平成29年4月1日(一部の規定については平成30年4月1日)に施行され、関連する施行規則や宅建業法の解釈・運用の考え方(以下「ガイドライン」)等も公表され、より具体的な内容が明らかになりました。そこで、改正内容のうち主な事項のポイントについて整理します(本文中、**緑字**の記載は施行規則、**青字**の記載はガイドラインに基づくものです)。

※掲載した関係法令はあくまで要約です。必ず条文等でご確認ください。

●国土交通省HP http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

1. 媒介契約における売買又は交換の申込みがあったときの報告(平成29年4月1日施行)

媒介契約を締結した宅建業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の**売買又は交換の申込み**があったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。(法第34条の2第8項)

- ・「**売買又は交換の申込み**」とは、「購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込み」をいう。
- ・依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。(ガイドライン第34条の2関係)

2. 宅建業者に対する重要事項説明の簡素化(平成29年4月1日施行)

宅地又は建物の取得者又は借主となる者が宅建業者である場合における重要事項の説明については、説明を要せず、重要事項を記載した書面の交付のみで足りる。(法第35条第6項関係)

3. 営業保証金制度及び弁済業務保証金制度の改善(平成29年4月1日施行)

- (1) 営業保証金又は弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅建業者を除く。(法第27条第1項及び第64条の8第1項関係)
- (2) 宅地建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅建業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者が宅建業者である場合は、営業保証金を供託した供託所等についての説明を不要とする。(法第35条の2関係)

4. 従業者名簿の記載事項の変更(平成29年4月1日施行)

宅建業者が事務所ごとに備えるべき従業者名簿の記載事項から、住所を削除する。(法第48条第3項関係)

5. 既存の建物の取引における情報提供の充実(平成30年4月1日施行)

(1) 媒介契約書面の記載事項に**建物状況調査**を実施する者のあつせんに関する事項を追加

宅建業者は、既存の建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、**建物状況調査を実施する者のあつせん**に関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならない。(法第34条の2第1項第4号関係)

「**建物状況調査**」とは、

- ・建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分(詳細は施行規則第15条の7)に関する調査で、
- ・国土交通大臣が定める講習を修了した建築士が実施したものの(施行規則第15条の8)をいう。

建物状況調査を実施する者のあつせんについて

- ・宅建業者は、媒介契約書に「**建物状況調査を実施する者のあつせんの有無**」(宅建業者があつせんするか否か)を記載する。
- ・宅建業者は依頼者が建物状況調査について認識した上で取引が行えるよう、依頼者に対して建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。
- ・建物状況調査実施者をあつせんする場合には、あつせん先が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のHP等において確認した上で行う。
- ・あつせんとは、建物状況調査実施者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と建物状況調査を実施する者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配すること。
- ・依頼者の同意がある場合を除き、宅建業者は、自らが取引の媒介を行う場合にあつては、建物状況調査の実施主体となることは適当でない。
- ・宅建業者は、購入又は交換希望の依頼者が建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ物件所有者の同意が必要であることを留意すること。
- ・建物状況調査実施者のあつせんは、媒介業務の一環である



ため、宅建業者は、依頼者に対し建物状況調査実施者をあつせんした場合において、報酬とは別にあつせんに係る料金を受領することはできない。(ガイドライン第34条の2関係)

(2)重要事項説明の対象の追加

既存建物に関する重要事項説明の対象に次の2点を追加(平成30年4月1日施行)

- ①建物状況調査(実施後1年を経過していないものに限る)を実施しているかどうか、及び実施している場合にはその結果の概要(既存住宅の売買・交換・賃貸が対象)
- ②設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存状況(既存住宅の売買・交換が対象)(法第35条第1項第6号の2)

「①建物状況調査の実施及び結果の概要」関連

重要事項説明の対象となる建物状況調査について

- ・建物状況調査が過去1年以内に実施されている場合には、建物状況調査実施者が作成した「建物状況調査の結果の概要」に基づき、劣化事象等の有無を説明する。
- ・説明を行うに当たっては、その建物状況調査実施者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のHP等において確認した上で行う。
- ・本説明義務については、売主等に建物状況調査の実施の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、実施の有無が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。
- ・実施後1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合は、直近に実施された建物状況調査を重要事項説明の対象とする。ただし、直近に実施されたもの以外の建物状況調査により劣化事象等が確認されている場合には、その建物状況調査についても買主等に説明することが適当である。なお、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を直近のもの以外に別途認識しているにもかかわらず、当該建物状況調査について説明しない場合には、法第47条違反になりうる。
- ・建物状況調査を実施してから1年を経過する前に大規模な自然災害が発生した場合等、重要事項の説明時の建物の現況が建物状況調査を実施した時と異なる可能性がある場合であっても、その建物状況調査についても重要事項として説明することが適当である。(ガイドライン第35条第1項第6号の2関係)

「②設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるもの(施行規則第16条の2の3)」とは、

- (1)確認の申請書及び添付図面並びに確認済証(新築時又は増改築時)
- (2)検査済証(新築時又は増改築時)
- (3)建物状況調査結果報告書
- (4)既存住宅性能評価書
- (5)建築基準法第12条の規定による定期調査報告書
- (6)新耐震基準等に適合していることを証する書類

・書類の保存状況の説明は、原則として、書類の有無を説明するものであり、書類の記載内容の説明まで義務付けるものではない。

・(書類が無い場合)そもそも作成義務がない書類なのか、作成義務があるのに交付されていないのかを説明することが望ましい。

・本説明義務は、売主等(必要に応じて管理組合及び管理業者)に書類の保存状況を照会し、書類の有無が判明しない場合は、その照会をもって説明義務を果たしたことになる。(ガイドライン第35条第1項第6号の2関係)

※スペースの関係上、概要を記載しています。詳細はガイドライン第35条第1項第6号の2関係参照。

(3)宅建業者は、既存の建物の売買又は交換の契約が成立したときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を当事者に交付しなければならない。(法第37条第1項第2号の2関係)(平成30年4月1日施行)

書面にどのように記載するか(ガイドラインでの整理)

- 専門的な第三者が行った建物状況調査等があり、その結果概要を重要事項として説明している場合
⇒その結果概要を本条の交付書面に記載し、確認した事項とする(確認「有」とする)。

●上記以外

⇒「当事者の双方が確認した事項」は「無」と記載。

ただし、当事者の双方が写真や告知書等をもとに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合には、当該事項を「当事者の双方が確認した事項」として書面に記載して差し支えない。(ガイドライン 第37条第1項第2号の2関係)

※なお、国土交通省から、近日中に、改正宅建業法の内容をQ&A形式でより詳しく解説した「宅建業法Q&A」が公表される予定です。

「失われた10年」後半期。資産デフレの嵐 ハトマークサイト、不動産ジャパン稼働

今年、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、昨年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11回目は、平成13年から平成17年までの5年間で振り返ります。

国土交通省発足。郵政は民営化へ

「聖域なき構造改革」を掲げる小泉純一郎氏が平成13年4月に総理大臣に就任。小泉内閣はその後、国民からの高い支持率を得て5年半に及ぶ長期政権となりました。

構造改革の一環として平成13年に中央省庁再編が行われ、

運輸省、建設省、国土庁、北海道開発庁の4省庁を統合し、国土交通省が発足しました。

平成17年8月に参議院本会議で郵政民営化関連法案が否決され、小泉首相は衆議院解散を表明（郵政解散）、その後実施された衆議院総選挙では自民党が圧勝。同年10月に再提出された郵政民営化関連法案は成立し、小泉首相の長年の悲願が実現しました。

世界情勢も緊迫していました。平成13年9月にアメリカで同時多発テロが発生し、アメリカはイギリス・フランス・カナダ・ドイツ等と共同でアフガニスタン攻撃を行いました。平成15年にはイラク戦争が勃発しました。

資産デフレ解消を求め、総決起大会開催

日本の産業・経済面では、まさに「失われた10年」の後半期にあたり、資産デフレの嵐が吹き荒れました。平成15年度版『年次経済財政報告』では、「資産デフレは、1990年代初頭のバブル崩壊後から基本的に続いている。（中略）1989年末から2001年末までに土地と株価によって生じたキャピタルロス、1,330兆円に達する。これは、日本経済にとって大きな下押し圧力となった」と分析しています。

全宅連・全宅保証は平成13年頃から、資産デフレの解消、効果的な土地住宅施策の推進を要望し、数年にわたって粘り強く関係各方面と交渉を続けました。平成13年に「住宅金融・税制推進総決起大会」、15年と17年に「住宅・土地税制改正実現総決起大会」等を開催し、資産デフレの解消・克服を強くアピールしました。

平成17年になると景気がいくらか好転し、「ミニバブル」と呼ばれるほどになりましたが、期待していたほどには長続きしませんでした。

改正銀行法成立—銀行の不動産業参入阻止

全宅連の活動として他に注目されることとして、金融機関の不動産業参入を阻止したことが挙げられます。平成13年の強力な要望活動の結果、この年の11月に改正銀行法が成立し、普通銀行等の不動産仲介業務を認めないことが法制化されました。

平成13年4月に消費者契約法が施行されました。事業者と消費者との契約トラブルを防止し、消費者の利益保護を図ることを目的とした法律です。全宅連をはじめ不動産業界では、その周知に努め消費者保護を推進しました。

Contents May 2017

- 02 改正宅建業法と関係法令の施行について
- 04 連載 vol.11 住宅・不動産 この50年を振り返る
- 06 連載 vol.10 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 07 連載 vol.92 知っていれば役立つ税務相談
- 08 新連載 vol.01
これからの不動産市場—方向性とヒント
- 09 連載 vol.02 住まいの保険あれこれ
- 10 連載 vol.10 地域を笑顔でサポート!
- 11 連載 vol.04
公益社団法人への移行 地域に根づく宅建協会
- 12 連載 vol.11
不動産関係で頑張っている女性を応援します
- 13 新連載 vol.01 5分で分かる経済学・経営学の名著
- 14 紙上研修
借地に関する各種承諾料と最近の諸問題②
- 18 Information
全米リアルター協会が全宅連を表敬訪問／めざせ！
不動産キャリアパーソン／一人暮らしに関する意識調査／新刊29年度版 税金の解説書
- 20 ハトマーク支援機構からのお知らせ

Realpartner 5月号

2017年5月10日発行 通巻第466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／迫分 直樹
〒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

第11回 平成13年(2001年)～平成17年(2005年)



賃貸不動産管理業協会設立発起人会(H13年)

改正銀行法成立、銀行の不動産業参入阻止を伝えるリアルパートナー紙面(H13年)



サッカー・ワールドカップ
日韓共同開催(H14年)



不動産ジャパン・オープン(H15年)



ハトマークサイト稼働 記念式典(H15年)



新潟県・中越地震の傷跡(H16年)



資産デフレ解消・克服で決起大会(H17年)



六本木ヒルズがオープン(H15年)

参考文献：リアルパートナー303-352号、
東京都宅建協会『40周年記念誌』

平成13年5月に賃貸不動産管理業協会〔現・一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）〕の設立発起人会が開催されました。賃貸管理業を業として確立し、業務を支援し、社会的な認知・普及促進を行う団体です。

平成15年4月に全宅連統合サイト「ハトマークサイト」が本格稼働しました。47都道府県協会が参加し、各協会の物件情報が統合されました。同サイトは急成長し、物件数はわずか4ヵ月で5万件を超え、同年7月の月間アクセスは約100万に達しました。

同年10月になると、全宅連をはじめとした不動産4団体が共同して開発した不動産統合サイト「不動産ジャパン」が発足しました。不動産4団体には全国の不動産流通業者のほぼ100%が加入し、4団体の物件情報が統合され、一元的に検索できるようになりました。発足時の物件情報数は20万件でした（うち全宅連が9万件でトップ）。

平成16年11月に全宅住宅ローン株式会社が設立され、17年7月から東京地区で、10月から全国で事業を開始しました。

平成16年11月の最高裁判決で、全宅保証の入会資格として

宅建協会会員であることを要件とすることは適法であるとされました。

13年にJ-REIT上場。17年に耐震偽装事件

住宅・不動産関連全般の動きとしてはまず、J-REIT（不動産投資信託）が平成13年9月に初めて上場されたことが挙げられます。多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなどの不動産を購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品です。

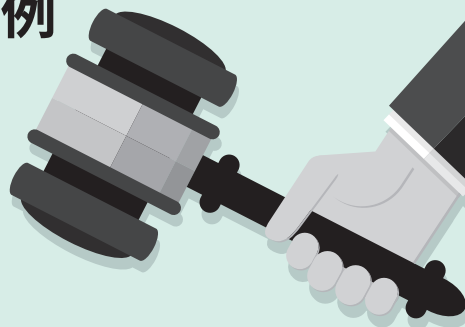
税金面では、住宅ローン減税の拡充・延長、不動産取得税・登録免許税の軽減等が毎年の税制改正の焦点になりましたが、平成15年からの新しい制度として相続時精算課税制度が創設されました。

平成17年11月に耐震強度偽装事件が発覚し、住宅・不動産関係者のみならず、国民全体を震撼させました。建物の安全に対する信頼が大きく揺らぐとともに検証と対応策が待たれることになりました。

弁護士 佐藤 貴美^{たかよし}

契約締結日になって一方が白紙撤回 損害賠償責任が生じるとされた事例

土地の売買契約の締結につき、契約締結予定日の当日になって一方当事者が解消することは信義則上の注意義務違反に当たり、不法行為に基づく損害賠償責任が生じるとされた事例（福岡高裁平成5年6月30判決）



■ 事案の概要

スポーツセンターを建設する目的で、被告ら3人が共有する土地を購入することとした原告は、媒介業者を介して、被告らとの間で売買契約の基本的事項を合意するとともに、所有権移転登記及び代金支払いを一括して行うこと並びに当該決済日を取り決めた。ところが決済日の前日になって売買対象の土地の権利証がないことが分かったため、原告と被告らはあらためて、保証書による所有権移転登記申請と担保権設定による代金の先払いを合意したところである。

しかし、被告らの一人が当該取扱に難色を示し、結局、契約締結予定日の当日になって、被告らは本件売買契約を一方的に白紙撤回した。

そこで原告が被告らに対し、売買代金の融資を受けるに際し負担した金融機関に対する取扱手数料等につき損害を被ったとして、不法行為に基づく損害賠償を請求した事案である。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、原告の請求を認めた。

- 1 原告と被告らとの間の交渉の事実経過からすれば、原告としては、交渉の結果に沿った契約の成立を期待し、そのための準備を進めることは当然である。
- 2 契約締結の準備がこのような段階にまで至った場合には、被告らとしても原告の期待を侵害しないよう誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の注意義務がある。
- 3 本件では、被告らは「正当な理由」なく契約締結を拒否したものであり、これは原告の有する契約締結に向けての利益を侵害した点で違法であり、被告らはその不法行為によって被った原告の損害を賠償しなければならない。

■ 解説

1 「契約締結上の過失」とは？

売買契約が成立するまでの間は、当事者は、基本的にいつでもその交渉を打ち切ることが可能です。

しかし、契約締結交渉が相当進んだ段階で交渉を一方的に破棄する行為に対しては、契約がいまだ成立していなくても、破棄した一方当事者は、その相手方に対し、信義則上の損害賠償責任を負わなければならない場合があります。これを「契約締結上の過失」といいます。これは契約がまだ成立していない段階なので債務不履行責任ではなく不法行為責任の問題となり、責任を追及する側が相手方の過失等も主張立証しなければなりませんが、いずれにしても具体的事情いかんでは、破棄した側は相手方に対し、契約が成立するとの信頼が裏切られたことによって生じる損害（本事例では売買代金を準備するために要したコスト）を賠償しなければならない場合があることに注意しなければなりません。

2 契約締結交渉が相当進んだ段階では法的責任も

本事例では、当事者が契約締結に向けて交渉を重ね、いくつか段階を踏んで合意形成を図り、契約締結予定日の当日を迎えているところであり、この段階での買主側の契約成立に向けての期待は法的にも保護されるとして、原告の損害賠償請求が認められました。

本事例のように、様々な取引において交渉の過程で依頼者から、その打ち切りを表明されることがあるかもしれませんが、しかし契約締結交渉が相当程度進んだ段階に至っている場合には、以上のような法的責任が発生する可能性を踏まえ、慎重に検討し対応するよう助言することが大切でしょう。

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

居住用の3,000万円控除と空き家の3,000万円控除

親が居住している住まいを、親が存命中に売却すると、
亡くなって相続してから売却するのでは、税金上の違いはありますか？

親の居住中の自宅売却より、相続後の空き家売却 の方の税金が安いという不思議？

通常、不動産の売却に伴って生じた譲渡益には、所得税・住民税が課税されます。またマイホームの場合、一定の要件を満たせば売却に伴う譲渡益から3,000万円を控除することができます。この制度は自己の居住しているマイホームの売却に限られます。

<ケース1> 居住用資産の売却

母が所有・居住し、所有期間37年のマイホームを売却。

売却額 8,000万円

取得費 2,000万円

譲渡費用 400万円

①譲渡所得

$8,000万円 - (2,000万円 + 400万円) = 5,600万円$

$5,600万円 - 3,000万円 = 2,600万円$

②譲渡所得税

$2,600万円 \times 14.21\% = 3,694,600円$ (所得税・住民税)

<ケース2> 空き家の売却

母が居住していた空き家を、子供A、Bが共有で相続した後に売却。所有期間は37年(親から通算)。

売却額 8,000万円

取得費 2,000万円

譲渡費用 400万円

①譲渡所得

$8,000万円 - (2,000万円 + 400万円) = 5,600万円$

A $5,600万円 \times 1/2 = 2,800万円$

$2,800万円 - 2,800万円$ (空き家の3,000万円控除) = 0円

B $5,600万円 \times 1/2 = 2,800万円$

$2,800万円 - 2,800万円$ (空き家の3,000万円控除) = 0円

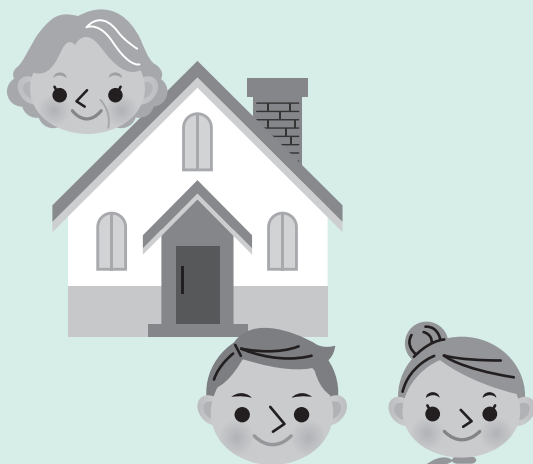
④譲渡所得税

A 0円

B 0円

このように、空き家の3,000万円控除は、共有者1人につき3,000万円の控除を受けられることから、親が生前にマイホームを売却した場合の税金より、複数人の子が親から相続した後に空き家を売却した場合の方が有利になるということです。

居住用の3,000万円控除を受けられるとして、親が長年住み慣れた自宅を売却してしまうよりも、親の希望が、住み慣れた現在の自宅で余生を全うしたいということであれば、相続後の売却として、空き家の3,000万円控除を受けた方が親の希望も叶い、かつ譲渡所得税も安くなる場合があるということです。



一方、平成28年度税制改正によって、親から相続した空き家の売却に対して3,000万円特別控除が受けられるようになりました。この制度は、親から相続した資産についても居住用と同様に3,000万円控除を認めるというものです。

●参考—空き家の3,000万円特別控除の主な要件

- 1 相続により土地および建物を取得。
- 2 相続直前に被相続人が1人で居住。
- 3 昭和56年5月31日以前に建築された区分所有されていない家屋。
- 4 相続から売却までに事業・貸付・居住の用に供していない。
- 5 譲渡対価の合計額が1億円以下。
- 6 相続人が耐震リフォームまたは家屋を除却して売却。
- 7 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。
- 8 相続開始日から3年後の年末まで譲渡すること。

新連載

これからの不動産市場——方向性とヒント

地域で中小不動産業者・宅建士の 出番がやってきた！

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員 清水 千弘

このページでは、これからの不動産市場・不動産業がどのような方向に進んでいくかを予測するとともに、その中からヒントとなるものを探っていききたいと思います。

人口減少・高齢化の進展は、「地方消滅」と揶揄されるように、様々な社会課題をもたらすことが予想されています。加えて、ある調査では、AI（人工知能）やIoT*の進展によって、不動産仲介業は、「失われる職業」にランクインされました。それでは、地域に密着した中小不動産業者は、生き残ることができるのでしょうか。

このような議論は、不動産業者だけの問題ではありません。シンガポールにおいても、昨年に「Can Singapore survive?: シンガポールは生き残ることができるのか」といった議論が国家をあげて展開されました。シンガポールは、過去四半世紀に、きわめて高い経済成長を実現し、国際都市国家としての地位を確立しました。しかし、シンガポールもまた、高齢社会に突入していく中で、多くの社会課題を抱えています。その答えは、「Yes、No and Maybe」と出されました。つまり、生き残ることができるのも、衰退していくのも、自分たちのふるまい次第であるということです。ふるまい方をまちがえれば消滅するし、正しい選択をすれば、生き残るということです。それでは、中小不動産業者や宅地建物取引士は、どのような選択をしたらいいのでしょうか。

全宅連不動産総合研究所は、このような問題を考えるにあたり、平成26年度に「中小不動産業および不動産流通のあり方に関する調査研究会」を設置し、将来課題を検討しました。その答えを一言でいえば、「Yes」です。とはいつても、従来型のビジネスモデルを継続していれば、多くの地域で直面するように、収益の低下や廃業にまで追い込まれていくことになります。それでは、どのような選択をすべきなのでしょう。

宅地建物取引士は、不動産の専門家として、不動産市場の課題を解決することで社会からお金をいただいています。例えば、住宅を売りたい方、買いたい方がいるときに、または貸したい、借りたい方がいるときに、その双方の課題を解決し、マッチングさせることで手数料という形でお金をいただきます。また、住宅が不足していた時代には、土地を開発し創造する付加

価値とリスクの対価としてお金をいただけてきました。

高い専門性を持つ「高度不動産人材」へ進化

しかし、社会的課題も変化・変容してきています。地方では、空き家が増加し、都市部でも老朽化した建築物が急激に増加する中で、その建築物としての機能が維持できないようなものも出てきています。また、住宅ストックが形成されるなかでは、老朽化の対象となる建物の性能を正しく評価することも要求されています。そのような中で、建物に対する性能評価（インスペクション）をはじめとして、従来にない専門性も求められたり、協業したりすることも要請されています。

これらの新しい社会課題の出現と環境変化は、より一層高い専門性を持った高度人材へと成長していくことを要請しているのです。しかし、それは大きなチャンスです。今、社会で出現してきている多くの地域課題は、中小不動産業者だからこそ解決することができるものが多いと言えます。「中小の宅建士の出番がやってきた」のです。しかし、そのためには、高い専門性を持った「高度不動産人材」へと進化しなければならないことをも同時に意味します。

本連載では今後、全宅連不動産総合研究所の一連の研究プロジェクトの成果を用いて、筆者の私見も交えながら、これから、①どのような環境変化が起こり、②どのような先駆的な取り組みがあり、③どのような専門性を身に着けていくことで高度不動産人材に進化することができるのか、といったことを紹介していきたいと思います。

用語解説ピックアップ

【IoT】

「Internet of Things」の略で、「モノのインターネット」と訳されることが多い。パソコンやスマホなどの情報通信機器に限らず、身の周りのあらゆるモノがインターネットにつながる仕組みのこと。モノが相互通信し、遠隔からの認識や制御が可能となる。スマートフォンでの遠隔操作で、録画予約ができたり、帰宅時の室内温度を最適に保ったりすることなどはすでに一般化しつつある。

住まいの保険あれこれ

増える孤独死 そのリスクに備える保険

保険ジャーナリスト 鈴木 健市

孤独死の現状は？

3月3日は雛祭りですが、3月2日は何の日かで存知ですか？「ミニ保険の日」です。日本少額短期保険協会が、取扱商品の保障（補償）が少額で、保険期間が短いことから「ミニ保険」として、3月（ミ）2日（ニ）に掛けて設定した記念日です。今年で3年目になりました。

この日の記念事業の中で密かに注目されているのが「孤独死の現状レポート」。少額短期保険会社の家財保険（孤独死特約付）の被保険者を対象に、2015年4月～2017年1月までに保険金が支払われた孤独死のデータを分析しています。同レポートは昨年に引き続き2回目で、データ数は440人から1,095人に増えています。なお、孤独死の定義は「自宅内で死亡した事実が、死後判明に至った一人暮らしの人」です。

では、レポートから孤独死の実態を見てみましょう。孤独死1,095人のうち、889人が男性で、女性は206人ですから男女の比率はだいたい8対2の割合で、昨年とほぼ同じです。平均年齢は男性が60.4歳、女性が59.7歳で、ともに60歳前後です。ただ、昨年と比べると若干ですが上昇しています。

死亡原因のベスト3は、①病死646人（59.0%）、②自殺144人（13.2%）、③事故死19人（1.7%）です。

死因の中で病死が6割を占め最も多いのは当然でしょう。死因として考えられるものには、心筋梗塞、脳溢血、肝硬変、ヒートショック、肺炎による体力消耗などがあります。また、自殺が13.2%と極めて高い水準にあることも注目されます。

さらに、孤独死の死亡原因で特徴的なこととして、「不明」が286人と26.1%もあることが挙げられます。これは発見が遅れて死因が特定できないからです。

オーナーは安心して部屋を貸すことができ 単身高齢者は、より部屋を借りやすくなる

これからも単身世帯が増え続け、それにともない賃貸住宅の入居者の孤独死も増えていくことでしょう。そういう状況下で、家主の方々の負担を懸念するリスクとして大きく次の3つを挙げることができます。

①原状回復費用の負担

②長期にわたる空き室リスク

③隣接貸し室などの転居リスク

このリスクを回避するために開発されたのが「孤独死保険」です。少額短期保険会社が6年前に初めて開発したもので、少短家財保険の主力になっています。

前述の「孤独死の現状レポート」で、損害額と支払保険金等を見てみると、死亡者が居室内に置いていった遺品を整理する「残置物処理費用」の平均損害額は19万6,436円、これに対して平均支払保険金は18万5,389円です。ちなみに損害額の最大は146万3,400円で、最小は2,984円となっています。支払保険金の最大は50万円で、最小は2,984円です。

原状回復費用は平均損害額が33万8,375円、平均支払保険金が25万6,496円です。損害額の最大は341万3,744円、最小が1万4,040円、支払保険金の最大が300万円、最小が1万4,040円になっています。家賃保証費用の平均支払保険金は、31万6,760円になっています。なお、支払事由によって、限度額が設定されている商品があるので、損害額と支払保険金は一致していません。

少額短期保険会社の実際の商品の内容を例示しておくと、部屋の原状回復費用として100万円（1事故限度額）、空室や家賃の値下げになった場合に200万円（最長12ヵ月間で1事故限度額）の保証などがあります。保険料は1戸室が月300円。販売状況ですが、昨年5月までで約1万7,000戸室を突破したそうです。

また、複数の損害保険会社でも、火災保険の新しい特約として「家主費用特約」を開発しています。

これらの保険の活用で、オーナーにとっては「安心して部屋を貸すことができる」、単身高齢者にとっては「より部屋を借りやすくなる」というメリットがあります。



地域を笑顔でサポート！

空き家対策

地域貢献 etc.

編集／全宅連不動産総合研究所

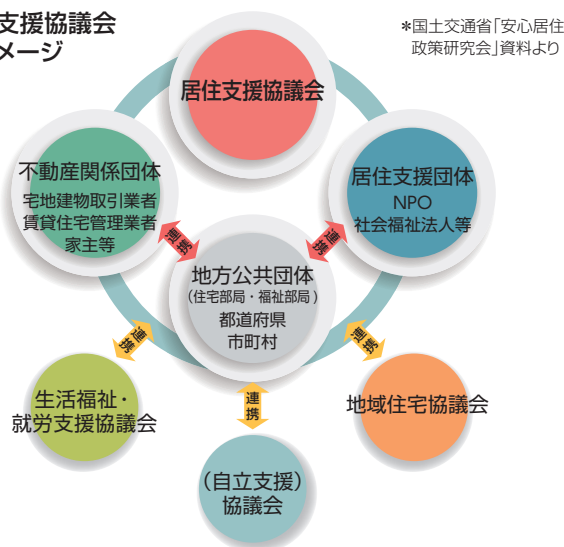
居住支援協議会の活動状況 全国で44宅建協会が協議会に参画

全宅連は従来から都道府県宅建協会と連携し、住宅確保要配慮者（＝高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する方々）の居住支援についての調査研究を行い、その対応策について共有するよう努めてきました。

一方、2月3日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」が閣議決定されました。民間の空き家・空き室を活用して、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための法律です。

全宅連不動産総合研究所では1月に『居住支援協議会の活動状況についてのアンケート』を実施しました。居住支援協議会は全国で設立され、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものです（図参照）。

●居住支援協議会のイメージ



●取り組みはさまざま。活動内容には濃淡

アンケートでは、宅建協会の参加状況、具体的な活動内容等について聞きました。全国44の都道府県で協議会が立ち上がっており、当該都道府県の全ての協会が参加しています。具体的な活動は、①入居に関する保険・保証制度、②相談体制の構築、③研修・普及活動、④協力不動産会社や対象物件の登

録制度、⑤広報活動、⑥災害発生時における被災者への支援等が主な内容になっており、相談窓口の設置や相談会の実施、普及のためのマニュアルやパンフレットの作成、広報用のホームページの作成、都道府県との災害協定の締結などの取り組みをしている協議会が多くありました。

また、22協議会で協力不動産会社の募集登録をしており、17協議会で具体的な物件登録をしています。最も多いのは、協力不動産会社数では神奈川県での455社、登録物件数では大阪府の7,479物件となっています。宅建協会が事務局を受け、主体的に活動している協議会は8カ所ありますが、一方、ほとんど活動をしていない協議会も10カ所ありました。

●家主・不動産業者が安心して取組めるマニュアル

宅建協会が居住支援協議会の事務局を受託し、積極的に活動している2協会の事例を紹介します。

山口県居住支援協議会は『高齢者及び障害者の賃貸住宅への入居支援ガイド』を作成しています。入居支援ガイドとともに、県内の全市町の高齢者・障害者の方のお問合せ窓口一覧等を掲載しています。「家主や不動産業者の不安が少しでも軽減し、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居が促進されることを目的」としています。

岡山県宅建協会が事務局となっている岡山県居住支援協議会は『高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル』を作成しています。「導入編」「業務編」「各種情報」で構成されています。「賃貸住宅経営者や不動産事業者の不安を少しでも軽減し、実務で高齢者を民間賃貸住宅で受け入れるために役立つ情報ツール」とし、実際に高齢者の入居に取り組んでいる事例や経験談も紹介しています。

山口県居住支援協議会
「高齢者及び障害者の賃貸住宅への入居支援ガイド」



岡山県居住支援協議会
「高齢者の民間賃貸住宅への入居円滑化マニュアル」



公益社団法人への移行 地域に根づく宅建協会 空き家対策をこれまで以上に推進 官民一体で取組みを進めていく 広島県宅建協会



平成24年4月に全宅連・全宅保証は公益社団法人に移行し、都道府県宅建協会については現在、35協会が公益社団法人に移行し、12協会が一般社団法人として運営を続けています。全宅連は一般社団法人12協会の意見を踏まえた上で公益社団法人への移行を支援していきます。

平成25年4月に公益社団法人に移行した広島県宅建協会（以下、広島宅協）は、公益化により行政との連携が密になるとともに、地域への認知度・信頼度が高まり協会活動が広く知られるようになっていきます。

市広報誌への案内掲載で認知度向上

広島宅協には、広島県内に10支部があり、各地域で不動産フェアや無料相談会を開催しています。公益法人移行後、これらの行事について、市や区の広報誌に掲載案内記事が掲載されるようになり、来場した市民・区民から「案内を見ました」と声を掛けられるようになりました。また市民・区民祭りなどのイベントに参加するときには、来場者の目に付きやすい場所を確保してもらえるようになり、PR活動に大いに役立っています。

このような支援を受けられるようになったのは、行政機関との連携が強くなったからです。公益化によって自治体からの依頼・相談が増えたり、市民相談窓口への住まいに関する相談員の派遣を要請されたりと、頼りにされることが増加。それをきっかけに担当者との協力関係が進み、協会主催の不動産無料相談会が、各支部エリア内にある市役所内で開催することが実現しました。

行政と緊密化、まちづくりの協力要請等が増加

広島宅協では、これまでも行政と公有地媒介や代替地情報要請などの協定を締結していましたが、公益化後は情報提供・連絡が密に増え、関連機関・部署からの問合せや相談、定住促進や居住支援、まちづくりへの協力要請などが増加し、地域

における会員企業の活動に期待が寄せられています。

特に懸案事項でもある空き家対策については、平成18年から広島県や県内17市町と「空き家バンク相談業務等の協定」を結ぶとともに、国土交通省支援事業として空き家の利活用促進事業に取組み、平成26年からは「広島県空き家対策推進協議会」にも参画し、空き家所有者に対する支援活動を行ってきました。

その実績を踏まえ、平成28年12月に福山市、今年3月には府中市と「空き家等対策に関する協定」を締結。備後圏（県東部）における空き家対策と定住促進に向け、官民一体で取組みを進めていく予定にしています。

公益化5年目を迎え、地域に欠かせない存在となっている広島宅協。津村義康会長は、「会員企業による安心・安全な宅地建物取引の推進と地域社会への貢献、行政機関との連携などによる地方創生（地域振興・活性化）への協力、ハトマークビジョン実現の推進などを通じて、一層の信頼向上を図り、社会に必要とされるバランスのとれた組織の確立を目指します」とし、これからも地域に根ざした協会として活動を進めていく方針です。



市制100周年、福山バラ祭りに参加し無料相談



福山市と空家等対策に関する協定を締結。
津村義康広島宅協会長（写真中央）と枝廣直幹福山市長（右）



安芸区民まつりで不動産フェア開催

Realtor Woman

昨年11月に不動産女性塾をスタート

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。

不動産業界の女性を応援することを目的とした「不動産女性塾」が、2016年11月に設立されました。発起人となったのは、北澤商事(株)の北澤艶子会長をはじめ、(株)すまいる情報光が丘の武藤正子社長、大里綜合管理(株)の野老真理子社長、(株)夢相続の曾根恵子社長と、いずれも業界歴30年以上のベテラン。それぞれが培った経験や体験を情報発信することで、不動産業界のイメージアップにもつなげたいと考えています。

設立交流会(2016年11月11日開催)



すでにセミナーを2度開催、約50人が参加

「不動産女性塾」は、不動産に関わる仕事をしている女性経営者や実務経験者を中心に組織し、親睦を深めながら、お互いの人間成長を目指して切磋琢磨することを目的に設立されました。主な活動は、隔月で開催する勉強会・交流会を通じた情報発信・情報共有化と、不動産に携わる女性たちのネットワーク作り、女性向けの能力開発支援、塾運営陣・塾生による書籍出版、「女性が活躍できる社会」に向けた啓発活動と提言など。



第1回セミナーは、女性初の商工会議所会頭で山一興産(株)・柳内光子社長をゲストに開催



ね」と笑顔で話し、そのために惜しみない支援を行っていきたくと考えています。

早速、今年1月には「不動産業界&経済界をリードする女性パワーに学ぶ」、3月には「不動産の実務を生かして活躍できる相続コーディネーター」と題し、発起人メンバーを中心に各業界で活躍する女性経営者を招いたセミナーを開催し、女性だけでなく男性も含め50人近くが集まりました。

9月には発起人を含めた女性不動産業者9人が執筆した書籍も発刊する予定で、近く会則も作成し、会員による組織体制を整えていくことになっています。

業界への恩返し、女性の担い手を応援

塾長の北澤さんは、不動産業61年、創業当初から賃貸管理専門で取組み、業界でも知られた存在です。以前から「ここまでやってこられたのは、お客様と業界みなさまのおかげ。それに対して何か恩返しをしたいと考えていました」とのこと。加えて、不動産業は女性に向いている仕事だと感じていたことから、「女性の担い手を応援するためのネットワークを作りたい」と不動産に長年関わっている気心の知れた仲間へ声を掛け、同塾設立に至りました。

偶然にも発起人全員が宅建協会メンバーですが、「団体や業界などのこだわりはまったくありません。いろんな垣根を越え、少しでも業界の活性化とイメージアップにつながるような活動をしていくつもりです」と北澤さん。「不動産先進国・米国の女性不動産業者のように、日本でも多くの女性が『不動産業界で働きたい』と思い、楽しみ、輝きながら活躍してほしいです

不動産女性塾 塾長 北澤 艶子さん
(北澤商事(株)会長)

不動産女性塾・北澤艶子塾長(右から2人目)と
発足メンバー(副塾長)の武藤正子さん(左から2人目)、
野老真理子さん(左)、曾根恵子さん(右)

読んだ気になるかも？
できれば読みたい！

5分で分かる経済学・経営学の名著

公立大学法人 宮城大学 事業構想学部教授 田辺 信之

ジョン・ケネス・ガルブレイス 『バブルの物語』①

今回から、「5分で分かる経済学・経営学の名著」と題して、経済学・経営学の名著の中から、読者の方々のビジネスに役立つような書籍を選んで簡潔に紹介していくことにします。原著は膨大なものもあり、すべての内容に言及することは難しいので、その書籍の肝となる部分や、そうではなくても知っておくと役立つ部分を抽出して、このシリーズで取り上げることにしたいと思います。初回と次回にわたって紹介するのは、故ジョン・ケネス・ガルブレイス* (1908-2006) の『バブルの物語』(A Short History of Financial Euphoria、ダイヤモンド社、邦訳) です。

投機の特徴は驚くほどいつも同じ

この書籍は題名の通り、人々が熱狂し最後には崩壊する「バブル」について解説したものです。ガルブレイスが、この本を執筆したのは、1929年に起きた世界的な「大恐慌」がきっかけとなっています。「大恐慌」は米国ニューヨーク市場で株価が大暴落したのを発端として、世界的に株価下落や不況が拡大していったものです。米国の株価は9割以上下落し、株式に投資していた企業や人々は極めて多大な損失を被りました。過去の歴史を振り返ると、こうしたバブルの生成と崩壊は一定周期で訪れています。ガルブレイスは、「こうした投機の特徴は驚くほどいつも同じ」であり、「陶酔的熱病(ユーフォリア)が生じると、人々は勝ちと富が増えるすばらしさに見ほれ、自分もその流れに加わろうと躍起になり、それが価格をさらに押し上げ、そしてついには破局が来て、暗く苦しい結末になる」と指摘しています。そして世界的な投機のエピソードを具体的に分析することを通じて、「警鐘を鳴らすため」にこの本を執筆したと述べています。

2008年に起きた「リーマンショック」による米国発の金融危機は、瞬く間に飛び火し世界中を不況に陥れました。日本でも、一部の企業やファンドが不動産投資で大きな損失を被りました。ガルブレイスが警鐘を発していた事象がまたも起きたのです。その後、世界経済は回復に向かいましたが、欧州の金融機関や投資家の一部は未だにその後遺症に悩んでいます。

一方で、世界的な金融緩和による低金利が長期にわたって続いており、日本の株価や不動産価格も上昇しています。不動産のマーケットサイクル(市場の周期)からすると、日本の不動

産価格が上昇基調にあることは自然なことなのですが、それが行き過ぎると、ガルブレイスの警鐘がまたもや当たることになりかねません。

ガルブレイスは、「やや主観的であるが」と断りつつ、投機に参加する人々の基本的な姿勢を2つに分類しています。第一のタイプは、「何らかの新しい価格上昇の状況が根付いたと信じるようになり、市価が際限なく上昇し続けることを期待する」人々です。第二のタイプは、投機のムードを察知しつつ、上昇機運に便乗する人々です。そして、「自分は格別の才を持っているがゆえに、投機が終わる前に手を引くことができる」と考えるのです。戦後から1980年代までの「土地神話」を日本国民が確信していた時代は、国民がみな、第一のタイプだったと言えます。今はさすがに不動産価格が上昇し続けると考える人は少数派になり、第二のタイプが増えているのではないのでしょうか。

ガルブレイスによれば、人々がいずれのタイプであっても、投機対象の価格は突然に反落に転じると指摘しています。なぜなら、投機に参加したどちらのタイプも、「反落に際しては早く逃げ出そうと一斉に動き始めるから」です。

*ガルブレイスは、米国ハーバード大学で教授を務め、世界的ビジネス誌「フォーチュン」の編集委員、インド大使なども歴任、学者として超一流だけではなく、実際の世の中の動きにも通じている。1971年には、米国経済学会会長にも選ばれ、まさに「知の巨人」と称するのに相応しい人物。

●投機に参加する人は2タイプ、 でも反落に際してはどちらも早く逃げる

日本は国土が狭いので、日本経済が世界有数になった今日、不動産が価格上昇を続ける資産になったのは当然だ。早めに関わって持っておくのが得だ。

今は不動産価格が上昇しているけれども、どこかで反転下落してもおかしくはない。だが、特別な才能のある私は、価格が上がったところで売り逃げればよい。

いずれも同じ運命に

売りそびれた。
暴落だ。

紙
上
研
修

借地に関する各種承諾料と 最近の諸問題②

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎



前回に引き続き、借地に関する各種承諾料、最近の諸問題、借地非訟等についてのポイントをピックアップし、まとめておきます。

3 借地、借地非訟等についての理解をさらに深めよう

ポイント1

借地非訟においては、「更地価格」や「借地権価格」は鑑定委員会が査定し、裁判所はその意見を聞いて決定をする。

裁判所が借地非訟に関する裁判を行うには原則として鑑定委員会の意見を聞かなければなりません(借地借家法第17条第6項、第18条第3項、第19条第6項、第20条第2項)。鑑定委員会は3人以上の委員で組織されますが、実務的には必ず1人は不動産鑑定士が入り、概ね不動産鑑定評価基準に則り、「更地価格」「借地権価格」に関する意見を述べることになります。しかし、時間、費用、資料等の制約がある中での評価ですので、厳密な意味での不動産鑑定評価とは異なります。

鑑定委員会の意見が相当でないと考えられる場合には、場合により、当事者において自らの費用にて不動産鑑定を行い、鑑定書を資料として提出することもあります。

ポイント2

「更地価格」や「借地権価格」に関し、簡易な査定方法として路線価を使用する方法がある。

土地の価格の簡易な査定方法としては、公的価格を参考とする方法があります。土地の公的価格としては適正な時価を示すものとして、①公示価格、②基準地価格、があります。また、これらの価格を基準として、③路線価、④固定資産税評価額、が定められています。

①の公示価格は、地価公示法に基づいて、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格として評価され、これが官報で公示されます。

②の基準地価格は、国土利用計画法施行令に基づいて、各都道府県が実施する地価調査で毎年7月1日現在の基準地の価格が評価され、これが都道府県の公報に公示されます。

③の路線価は、相続税、贈与税等の課税の基準とするために国税庁が路線ごとに設定する価格です。

④の固定資産税評価額は、固定資産税及び都市計画税を賦課するための課税標準額を定めるもので、市町村が定めます。

①の公示価格と②の基準地価格は同じ性格を有するものであり、基準時点、基準日が異なるだけであり、概ね適正な時価を示すものと言われており、実際の取引価格のほぼ90%程度の水準にあると言われています。③の路線価は公示価格のほ

ば80%、固定資産税評価額は公示価格のほぼ70%の水準にあると言われています。

①から④の中で、宅地建物取引業者にとって一番使いやすいものは、③の路線価です。路線ごとに価格が付けられていますので、更地価格を算出するのに最も簡便です。また、路線価図には借地権割合も指定されていますので、借地権価格の算出も簡単です。もちろん、実際の適用においては、面積や地形等による補正作業が必要となることには注意が必要です。

この路線価は公示価格の80%程度と言われているので、実際の取引価格と比較すると、その70%程度と言えるかもしれません。路線価を使用する場合には、実勢価格への割戻作業(路線価水準が実勢価格の80%であると考えれば0.8で除す作業、70%と考えれば0.7で除す作業)が必要となります。

ポイント3

適正地代額の鑑定手法には、①利回り法、②スライド法、③賃貸事例比較法、④差額分配法、がある。

適正地代額の算定も不動産鑑定評価の対象となるものであり、その手法については、不動産鑑定評価基準に定めがあります。適正地代額を求める場合の不動産鑑定評価基準の手法を簡単に紹介しておきます。

●不動産鑑定評価における継続賃料

不動産鑑定評価における賃料には、大きく分けて、「正常賃料」と「継続賃料」の2種類があります(このほかに「限定賃料」があります)。「正常賃料」とは、正常価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料(新規賃料)のことです。「継続賃料」とは、不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料のことです。借地非訟において問題とされるのは、当然、後者の「継続賃料」です。

●鑑定評価の4手法

不動産鑑定評価基準は、継続賃料の評価手法として、①利回り法、②スライド法、③賃貸事例比較法、④差額分配法、の4つを用意しています。

「利回り法」は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要な諸経費を加算した額を試算賃料とする手法です。

「スライド法」は、従前の支払賃料に、従前賃料決定後の物

価変動等の変動率を乗じて算出した額を試算賃料とする手法です。

「賃貸事例比較法」は、近傍の賃貸借が継続中の事例を多数收拾して、適正な事例の選択を行い、これらの賃料に必要な応じて事情補正、時点修正をし、さらに対象物件との地域要因や個別要因等の要因比較を考慮して試算賃料を求める手法です。

「差額分配法」は、対象不動産の経済的価値に即応した適正な賃料と実際の支払賃料との差額部分のうち、賃貸人に帰属すべき適正な額を求め、この額を従前の支払賃料に加減した額をもって試算賃料とする手法です。

原則として、上記4つの試算賃料を併用して対象不動産の継続賃料を決めることになります。

ポイント4

借地非訟においては、地代額はどのように決められるのか?

借地非訟裁判においては、現行地代が不当である場合には、付随処分として、適正地代額への増額を命ずることが通常です(ただし、減額を相当とする場合には地代額の変更を命じません)。そして、裁判所が借地非訟に関する裁判を行うには原則としてポイント1と同様に鑑定委員会の意見を聞かなければなりません(借地借家法第17条第6項、第18条第3項、第19条第6項、第20条第2項)。

鑑定委員会は、概ね不動産鑑定評価基準に則り、「継続賃料」に関する意見を述べることになります。しかし、時間、費用、資料等の制約がある中での評価ですので、厳密な意味での不動産鑑定評価とは異なります。

鑑定委員会の意見が相当でないと考えられる場合には、場合により、当事者において自らの費用にて不動産鑑定を行い、鑑定書を資料として提出することもあります。



ポイント5

適正地代額(継続地代額)の簡易な査定方法として、固定資産税・都市計画税を使用する方法が使われることがある。

土地の価格と異なり、賃料については公的価格というものはありません。そのことも関係しているようですが、地代については、当事者間で任意に取り決める際には、固定資産税と都市計画税の合計額の何倍(2～3倍が多いでしょうか)という基準で計算する例を目にします。固定資産税と都市計画税の合計額以下の金額では、およそ賃料とは言えないでしょうから、その意味で、税額を把握すべきことは当然です。

しかし、税額を基準にその何倍という基準が合理的と言えるかについては、何とも言えません。特に、税額については、その基準となる地価(固定資産税評価額)が上昇していても、政策的に減額されるということが過去にもありましたが、将来的にもあるでしょう。政策的に税金が減っただけなのですから、このような場合については、地代も連動して減額するというのは、不合理と言えるでしょう。

地代の何倍という基準は、およその目安として使うだけであれば、有効とは思いますが、限界のあるものとご理解ください。

ポイント6

地主に「担保差入承諾証」発行義務はない。

担保差入承諾書を発行するか否かは完全に地主の自由であり、発行を強制する法的手段はありません。借地非訟の対象となるのは、あくまでも借地権譲渡の承諾それ自体であり、銀行に担保差入承諾書を発行することは、借地非訟の対象とはなりません。

ポイント7

更新料が任意に授受される場合、何か目安になる客観的基準があるか。

借地非訟手続で示されているような裁判所の基準がありません。しかし、かつて東京地裁で1度だけ法定更新に際して事

実たる慣習に基づき更新料の支払い義務を認めた判例があり(東京地裁・昭和49年1月28日判決・判例時報740号66頁)、その判決は鑑定意見を参考にしながら更新料は借地権価格(更地価格の70%)の3%前後が相当であると判示したのです。しかし、その後、最高裁判所(最高裁・昭和51年10月1日判決・判例時報835号63頁)は、明確に更新料の支払義務を否定してしまいましたから、これも法的な意味を持つものではないのですが、裁判所の示したオフィシャルな判断として実務上参考にされているのです。

したがって、東京近郊の更新料の一応の目安としては、更地価格の2～3%(借地権価格を基準とすると3～5%)ということになるでしょうか。もちろん、地主と借地人との力関係の問題ですから、実際にはこれよりもずっと高額な例もあるようですし、地域の慣行や借地人側の支払能力の問題から、これよりも少ないことも多いようです。

いずれにしても、更新料については法的請求権が認められていないので、地主側があまり爪を長く伸ばすと一銭ももらえなくなるということに注意を要します。

なお、更地価格、借地権価格は一般には路線価が使用される例が多いようです。

ポイント8

借地人に更新料の支払義務がないのであれば、支払う必要はないのではないのでしょうか。借地人側であえて支払うメリットはあるのでしょうか。

更新料を支払うことによる法律上のメリットはありません。しかし、支払うことによる事実上のメリットはあると思います。次のようなことが言われています。

●更新料を支払うことによる事実上のメリット

1. 法定更新よりも合意更新の方が借地権をより強化する。
 - ①借地借家法施行前に設定された借地については、法定更新の場合、期限前に建物が朽廃したときは借地権が消滅するのに対して、合意更新の場合は、期間満了までは終了しない。
 - ②合意更新の方が、将来の更新の際の地主の更新拒絶についての正当事由の判断について、借地人側に有利な事情となりうる。
 - ③更新料の支払の事実自体が、②と同様になる。
2. 合意更新を拒否して地主との関係を壊してしまった場合、将

来、建物を建て替える場合や、借地権を換価する際に支障が出ます。もちろん、地主が任意に承諾しなくとも借地非訟の制度は利用できますが、そのためには、裁判の費用も時間もかかりますし、特に、借地権譲渡許可の申立の場合には、譲受人を特定する必要があります。更新料を支払ったからといって将来、地主が承諾してくれるという保障はありませんが、喧嘩状態であれば地主の承諾はまったく期待できないわけですから、いずれにしても「自分の借地権を強化したのであれば、更新料を払って合意更新しておきなさい」という説得はそれなりに有効ではないでしょうか。実際に、更新料の支払が行われているという実態は、このことを反映していると言えます。

ポイント9

高齢者の借地人と借地権に関する交渉をする場合の注意点。

まず、高齢者との取引一般に言えることですが、取引能力(判断能力)についての注意が必要となります。高齢者の場合、世間話程度ができており、一見すると正常な能力があるように見える場合であっても、実際は認知症の症状がかなり進んでいる、ということがあります。やつつけ仕事で形式的に面談だけを終えてしまおうという態度ですと、取引能力(判断能力)についての観察が甘くなるようです。十分な注意が必要です。場合により、医師の診断を仰ぐ必要があります。

そして、その結果、取引能力(判断能力)に問題がある(可能性がある)ことが判明した場合には、成年後見制度を利用する必要があります。なお、借地人に成年後見人が付けられた場合であっても、借地人の自宅の売却については、裁判所の許可が必要となることに注意が必要です。

また、高齢の借地人の場合、取引能力(判断能力)には問題がないのですが、地主側からの働きかけによって、経済的な観点から見て極めて不合理な内容の処理に応じてくる場合があります。極めて安い立退料での合意解除に応じてくるようなケースです。借地権の財産価値に対する正確な理解がないというケースが多いようです。

このような高齢者の理解不足に乗じて不当な内容の合意をさせることに問題があることは言うまでもありません。詐欺取消や錯誤無効の可能性もないわけではありません(場合によ

り消費者契約法による取消の可能性もあるでしょう)。この点にも十分に注意を払って取引をしてください。

ポイント10

借地人の相続人の一人と借地権に関する交渉をする場合の注意点。

相続人の一人が交渉窓口となることは多く、そのこと自体に問題があるわけではありません。しかし、最終的な合意、取引をするには、当然のことながら、相続人全員を相手にしなければなりません。各相続人が一人の相続人に対し委任状を発行して代理権を授与している場合には、当該代理人と取引をすればよいのですが、その場合には、本人と面談して代理権限授与に関する意思の確認をしておく必要があります(その上で、実印を押捺した委任状と印鑑証明書を徴求する必要があります)。

以上のことは、土地の売買において土地所有者側に相続が発生しているというようなケースにおいては、手抜きで行っているようです。ところが、例えば地主が借地人から借地権を買い取る取引において、借地人の側に相続が発生しているが、地上建物の相続登記が未了ないしは建物の登記自体がない、というケースにおいては、手抜きが見られます。特に地上建物を取り壊して引き渡すケースの場合には、相続人代表者との合意で済ませてしまうことがよくあります。

しかし、当たり前のことですが、借地権には相続性があります。相続人全員が権利者であり、その全員との取引が必要となることは余りにも当然です。この点を肝に銘じて取引に当たってください。

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





1 全米リアルター協会が全宅連を表敬訪問 両団体が友好関係を確認

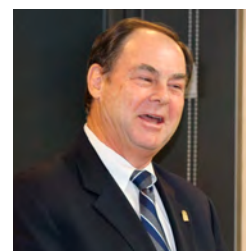
全米リアルター協会(NAR)一行が4月11日に全宅連を表敬訪問し、伊藤博会長、津村義康副会長、市川三千雄専務理事と、日米両国の不動産市場の状況等についての意見交換を行いました。



会談の様子



伊藤会長



トム・ライリー NAR財務委員長

ケビン・シアーズNAR政治担当副会長、
左はマーク北林NAR日本大使



開していくことが
述べられました。

全米リアルター
協会は約125万人
以上の会員を擁

両団体による意見交換に先立ち、伊藤会長から、歓迎の挨拶とともに50周年を迎えた全宅連の取組みに関して説明がありました。続いてNARを代表してトム・ライリー財務委員長から御礼の挨拶とNARの取組み、ケビン・シアーズ政治担当副会長からトランプ政権との関係や米国不動産市場の状況などについて、それぞれ話がありました。

特に、NARとトランプ政権との関係については調整中であるものの、トランプ大統領のバックグラウンドが不動産であることから「希望はある」とし、今後は会員に対し、政治活動への協力要請の強化と、議会に対する積極的なロビー活動等を展

する米国最大の不動産業界団体で、全宅連とは1983年の提携以来、両国の不動産業界発展のため長きにわたり協力関係を続けています。今回の懇談会を通じて両団体は、各国の不動産業界最大規模の団体としての共通認識のもと、改めて友好関係を確認しました。

2 めざせ！ 不動産キャリアパーソン

取引実務の基礎が体系的に学べる！

不動産取引実務の基礎を、取引の流れに沿ってしっかり学べるということで好評の「不動産キャリアパーソン」講座は、講座開設から4年が経過し、すでに2万8,000人以上の方が受講しています。従業員教育のツールとして採用している企業も増えています。

今日の不動産取引では、さまざまな顧客のニーズに応えながら安心・安全な取引を提供するために、単に土地や建物に関する法律知識だけでなく、住宅ローンや保険などの金融に関する知識や建築に関する知識など、関連するさまざまなことについて広く知識を持つことが取引に携わる者には求められています。

「不動産キャリアパーソン」講座は、テキストと映像を用いた通信教育方式で、物件調査から価格査定、不動産広告、資金計画、契約まで取引上必要不可欠な基礎知識を取引の流れに沿って体系的に学習できるほか、倫理やコンプライアンス、顧客対応マナーなどについても幅広く学ぶことができます。

学習の成果は修了試験で試すことができ、試験に合格・登録することにより「不動産キャリアパーソン」の資格が付与されます。修了試験は全国都道府県の各会場で月1回以上必ず実施され、自分のペースに合わせた学習・資格取得が可能となっ

ています。

受講料は8,000円(税別)で、受講申込は、全宅連ホームページからのWeb申込と、最寄りの宅建協会窓口で申込む方法の2種類があり、宅建業に従事していない方も、どなたでも受講いただけます。

資格取得後もフォローアップ サイトでスキルアップ！

不動産キャリアパーソン資格取得後も、取引知識の向上や実務スキルアップが図れるよう、資格登録者専用の「フォローアップサイト」を用意しています(利用料無料)。

フォローアップサイトでは、本誌「リアルパートナー」や法令改正情報などのニュースの配信の他、不動産取引知識を日々磨いていただけるよう演習問題を毎朝(平日)配信しています。また、研修動画視聴コーナーを設け、各種講義動画の視聴ができ、今後もさまざまなコンテンツの追加を予定しています。

ぜひとも、不動産キャリアパーソン資格を取得し、さらにフォローアップサイトを活用することで、「実務力」向上に役立てていただければと思います。詳しくは全宅連「不動産キャリアパーソン」ホームページをご参照ください。

URL <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>





3 「一人暮らしに関する意識調査」 8割の人が一人暮らしに満足

全宅連・全宅保証は現在一人暮らしをしている方を対象に、毎年アンケートを行っています。その調査結果から一部をご紹介します。

● 調査概要 ●

- ・対象…日本国内居住の男女
- ・調査方法…専用フォームによるインターネット調査
- ・有効回答者数…2,350件
- ・調査期間…平成29年2月17日～23日

2年連続“一人暮らし満足度1位”の都道府県は？

全般的な一人暮らしの現状について、「満足」と「やや満足」の計は、80.5%と昨年(80.6%)とほぼ横ばいで、男性より女性の満足度が高い傾向にあります。都道府県別でみると、富山県では94.0%が満足と回答しており、昨年に続き1位となっています。昨年同率1位の和歌山県も満足度92.0%で、2位にランクインしています(図表1)。

図表1 ●一人暮らし満足度・都道府県ランキング

1位	富山県	94.0%
2位	和歌山県・京都府	92.0%
4位	熊本県	90.0%

部屋探して重視するポイントとは？

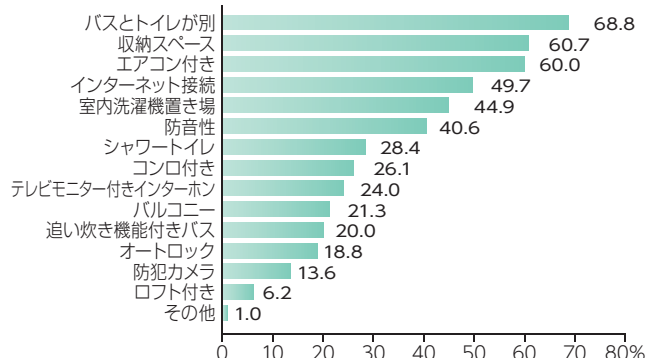
部屋探しの際に重視する部屋の設備については、「バス・トイレが別」(68.8%)、「収納スペース」(60.7%)、「エアコン付き」(60.0%)の順となりました。その他、過去3年間で比較すると「オートロック」「テレビモニター付インターホン」「防犯カメラ」等防犯関連の項目で上昇が続いています(図表2)。また、環境で重視するポイントは、「スーパー・コンビニの有無」(68.9%)がトップでした。

なお、「隣に住んでいてほしいタレント」の1位は男性がタモリ(森田一義)さん、女性が新垣結衣さんでした。

すべてのアンケート結果は、全宅連Webサイトでご覧になることができます。

URL <https://www.zentaku.or.jp/research/questionnaire/>

図表2 ●一人暮らしの部屋探しをする場合、
重視する「部屋の設備」は？(総計・複数選択)



4 新刊29年版 税金の解説書

平成29年版 税金解説書「あなたの不動産、税金は」が発刊されます。

【体裁】A5判・112ページ(予定)

【単価】1冊260円(税込、送料別)

※10冊以上の注文の場合は1冊210円(税込、送料着払)となります。

【申込方法】

- ①郵便振替で振込…郵便局の振替用紙に申込み内容(注文部数・送金額・会社名・郵便番号・所在地・電話番号)を記入の上、口座No.00160-1-69214にお振込ください。
- ②現金書留…代金と申込み内容(①と同じ)を明記のうえ現金書留でお送りください。

【お問合せ先】

(株)テクノート

〒111-0052 東京都台東区柳橋1-1-8-205

TEL. 03-3863-5933

〈発行時期〉6月中旬を予定

※送料などの詳細は全宅連HPで確認いただけます(6月中旬掲載予定)

URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html>



ご利用ください！ 無料電話相談

●弁護士による法律相談

- ・実施日時：第2・4金曜日(休日の場合は前日)午後1時～午後4時
- ・ご利用対象者：宅地建物取引業協会会員に限定
- ・ご相談内容等：宅地建物取引及びそれに付随する法律事項
- ・ご利用方法：完全予約制、先着順での受付となります。
全宅連HPから「電話法律相談予約票」を入手し、FAXにてご予約ください。

●税理士による不動産税務相談

- ・実施日時：通常第3金曜日(5月19日、6月16日)
正午～午後3時

TEL. 03-5821-8113

メルマガ会員募集中！

メルマガ会員募集中!!

全宅連サイトではメールマガジンを配信しており、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/>



ハトマーク支援機構からのお知らせ

資料請求用紙

ハトマーク会員だけの業務支援メニュー

1 賃貸総合補償保険



入居者守る
充実補償



(株) 宅建ファミリー共済

Tel.03-3234-1151

2 【フラット35】



事前審査が
最短当日



全宅住宅ローン(株)

Tel.03-3252-1414

3 価格査定支援



簡単・迅速
月額5,000円
で使い放題

(株) アドパーク・コミュニケーションズ

Tel.03-6264-8852

4 まもりすまい安心パック



インスペクション
20,000円～

(株) 住宅保証機構

Tel.03-6435-8863

5 インスペクション



新規登録料
30,000円が
無料

ジャパンホームシールド(株)

Tel.03-5624-1545

6 LIFULL HOME'S



LIFULL
HOME'S
入会金半額

(株) LIFULL

Tel.03-6774-1627

7 宅建士受験講座



合格者の
約1/10が
日建学院生

(株) 建築資料研究社(日建学院)

Tel.0120-243-229

8 携帯電話・タブレット*

*業務用携帯



最大69%の
経費削減

(株) 建築資料研究社(日建学院)

Tel.0120-988-489

9 マイカー共済*

*法人名義車は対象外



最大22等級
64%割引

全労済(お見積り用番号)

Tel.0120-860-748

〈各支援メニューの詳細については〉

■FAX(このページをコピー→下欄に記入→FAX送信) ■電話(各メニューに記載の企業の番号へ「リアルパートナーを見た」とお伝えください)

■支援機構ホームページ(<http://www.hatemark.or.jp/>) 支援機構HP会員ログイン ユーザー名 810 パスワード 810

*ハト ハト とおぼえてください!

記入欄 送信先 FAX:03-5821-0678 (一財)ハトマーク支援機構

資料請求先選択欄

資料を取り寄せたいメニュー(企業)全てに✓を入れてください。各社から資料をお送りいたします。

- ☐①賃貸総合補償保険(宅建ファミ-共済)
☐②【フラット35】(全宅住宅ローン)
☐③価格査定支援(アドパーク)
☐④まもりすまい安心パック(住宅保証機構)
☐⑤インスペクション(ジャパンホームシールド)
☐⑥LIFULL HOME'S(LIFULL)
☐⑦宅建士講座(日建学院)
☐⑧業務用携帯電話・タブレット(日建学院)
☐⑨マイカー共済(全労済)

貴社名			ご担当者様	
貴社所在地	〒			
電話番号		FAX番号		
E-mail				

〈個人情報の取り扱いについて〉お送りいただいた資料請求用紙は一般財団法人ハトマーク支援機構(以下「当法人」という)から、用紙にて指定された企業(以下「資料請求先」)に連絡し、各資料請求先より直接お手元に資料が届くシステムです。資料のお届けには2～3週間程度かかる場合がありますので、お急ぎの方は直接各資料請求先にご連絡ください。なお記入された個人情報は、当法人を経由して資料請求先に開示されますが、当法人は個人情報保護法の趣旨に基づき資料請求先における個人情報の取扱いが適切に行われるよう厳重に管理・監督しております。●個人情報管理責任者(一財)ハトマーク支援機構[電話]03-5821-0677