

# Real Partner

The 50th anniversary **5** REAL PARTNER

平成29年7月10日発行(毎月10日発行)通巻第468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!**

## キーワードで占う2017年下期の住宅・不動産

ダイジェスト版 **改正宅地建物取引業法に関するQ&A**

第193回国会で成立した宅建関連の主な法律

紙上研修 **29年度宅建業法改正に伴う重要事項説明の記載例等と留意点**



# 7-8

July-August 2017

# キーワードで占う 2017年下期の住宅・不動産

住宅ジャーナリスト 山本 久美子

住宅・不動産市場は日々、変化が求められています。  
2017年下期の住宅・不動産が、  
どのような方向で動いていくかを  
キーワードから読み取ってみましょう。

## 民法改正

### 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

120年ぶりの民法の債権関係の改正。賃貸借では、原状回復義務の範囲や敷金の原則返還が明示されます。とはいえ、国交省の原状回復ガイドラインに即した内容なので、抜本的に変わることはありません。さらに、連帯保証人に過剰な責任を負わせない改正も行われますが、限度額を書面で合意するなどのハードルもあるので、むしろ保証会社への依頼が増加すると予測しています。

賃貸借より抜本的な改正になるのが、売買です。瑕疵担保責任から契約不適合責任へと売主の責任が変わるからです。客観的に瑕疵かどうかを判断するのではなく、契約の目的に適合しているかで判断されるようになります。損害賠償や契約解除のほかに、代金減額や修補請求(追完)も可能になり、柔軟な運用ができるようにもなります。

施行は公布後3年以内なので、その間に国交省や業界団体で契約書の雛型が用意されるでしょうが、賃貸借ではガイドラインと異なる特約を付けて契約することは可能ですし、売買では契約の内容そのものが極めて重要になってきます。

## 中古住宅に安心規格

### リフォーム会社との連携で

### 既存住宅が活性化されるか?

政府は新築から既存住宅へと舵を切り、それを加速する動きが具体化しています。インスペクションの促進もその一つですが、今夏にも「安心R住宅(仮称)」制度の告示が予定されています。「消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する事業者団体の登録制度」です。耐震性が担保され、インスペクションの実施により、瑕疵担保保険に加入で

## Contents July-August 2017

- 02 トrend・ウォッチ  
キーワードで占う2017年下期の住宅・不動産
- 04 ダイジェスト版 改正宅地建物取引業法に関するQ&A
- 07 連載 vol.12 不動産トラブル事例・最近の裁判例から
- 08 連載 vol.03 これからの不動産市場—方向性とヒント
- 09 連載 vol.04 住まいの保険あれこれ
- 10 連載 vol.11 地域を笑顔でサポート!
- 11 連載 vol.06 地域に根づく宅建協会 茨城宅協
- 12 連載 vol.13  
不動産関係で頑張っている女性を応援します
- 13 連載 vol.03 5分で分かる経済学・経営学の名著
- 14 紙上研修 平成29年度宅建業法改正に伴う重要事項  
説明の記載例等と留意点
- 18 第193回国会で成立した宅建関連の主な法律
- 19 Topics  
全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典、定時総会  
開催
- 20 Information  
消費者セミナー 9月に札幌・東京・愛媛で開催/不動産  
実務セミナー 12月1日全国一斉開催/平成30年度  
提携大学企業推薦制度のご案内

## Realpartner 7-8月号

2017年7月10日発行 通巻第468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。

きるレベルの住宅(リフォームによってそのレベルに達することでも可)などに特定の商標を付けることができるようにするものです。プロの介在によって、住宅に関する情報開示や品質の向上を図ろうというもので、宅建業者に大きな期待が寄せられているわけです。

事業者団体が商標取得に動くかどうかに関わらず、これからはリフォーム会社との連携が強く求められる状況になってきます。新築マンションの価格高止まりなどで、中古住宅への関心も高まっています。リフォーム後を想像させて営業ができるかがカギと言えるでしょう。

## インスペクション

### 改正宅建業法で依頼者に説明が求められる

インスペクション(改正宅建業法では「建物状況調査」)に関する規定が、2018年4月施行と間近に迫ってきました。大きなポイントは次の2点です。

- (1) 媒介契約書に「建物状況調査実施者についてのあっせんの有無」を記載すること。
- (2) 建物状況調査が実施されている場合(過去1年以内)は、その結果を重要事項として説明すること。

国交省のQ&Aによると(1)であっせんの有無にかかわらず、インスペクションの制度について説明する必要があります。また、インスペクションが実施された物件では、(2)の通りに重要事項として結果を説明する必要(詳細な説明はインスペクション事業者の説明を求めることも可能)があります。したがって、少なくとも、インスペクションの基本については、理解しておく必要があるでしょう。

また、自らが媒介を行う既存住宅について、宅建業者がインスペクションを行うのは適当ではないとされています(当事者の同意がある場合を除く)。大手仲介会社が自社の調査による独自の瑕疵保証を付ける場合もあるので、今後の動向が注目されます。



## 民泊新法

### 180日制限、管理委託料がハードル?

旅行者に住宅を有料で宿泊させる「民泊」を全国で解禁する、「住宅宿泊事業法」(民泊新法)が6月9日に可決、成立しました。それまでは民泊を行う場合、旅館業法上の簡易宿所の許可を得るか、国家戦略特区の自治体の民泊条例によるかしかありませんでしたが、新法成立で一般の住宅でも民泊を行える可能性が広がります。

ただし、民泊が普及するかどうかについては、「年間提供日数が180日を超えない」という制限が付いていること、「家主不在型」の住宅宿泊事業者については「住宅宿泊管理業者(国交省に登録した管理業者)」に住宅の管理を委託することを義務付けていることなどに対応するかがポイントになると思われます。

なお、施行は公布後1年以内とされています。



## 家売るオンナ

### 人気ドラマの影響で、 不動産会社の印象はどうなった?

2016年7月から9月まで日本テレビ系で放送され、高視聴率だった『家売るオンナ』。北川景子さん演じる、不動産会社のスゴ腕営業、三軒家万智が家を売りまくるドラマですが、今年5月26日にスペシャルドラマとして続編の『帰ってきた家売るオンナ』が放送されました。

三軒家チーフ(サンチーフ)は、買い手自身も具体化できていないニーズを見抜いて、見事に物件とマッチさせます。「私に売れない家はない」と言う一方で、ただの不動産営業マンであることを強調します。この人気ドラマの影響で、不動産会社の印象が良くなったかもしれません。ただ、不動産会社にはできる人とそうでない人がいると消費者が認識して、見る目が厳しくなるかもしれませんね…。

# ダイジェスト版 改正宅地建物取引業法に関するQ&A(要点)

改正宅建業法のQ&Aが国土交通省から発表されました。

改正内容のうち、平成30年4月1日から施行される項目(媒介契約時の建物状況調査を実施する者のあっせん、建物状況調査の結果概要と書類の保存状況に関する重要事項説明、37条書面への当事者確認事項の記載)については、実務への影響が特に大きいと考えられるため、関係条文やガイドラインを含め、充分ご理解いただくことが必要です。以下、Q&Aの要点を掲載しましたが、国交省のホームページ等で必ず全文目を通しておいってください。

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html)

\*記載の内容は国交省発表のQ&Aで平成29年6月1日現在のものです。

\*ガイドラインの概要等については、本誌5月号P2-3の掲載記事もご参照ください。

\*各項目に付されている番号はQ&A本文の番号です。

## 3

### 3. 建物状況調査を実施する者のあっせんについて (改正法第34条の2第1項) 【平成30年4月1日施行部分】

**3-1** 「建物状況調査を実施する者のあっせん」とは、売主又は購入希望者などと建物状況調査を実施する者との間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとり(例えば、建物状況調査を実施する者が作成した建物状況調査費用の見積もりを媒介依頼者に伝達すること等)が行われるように手配すること。建物状況調査を実施する者に関する情報を単に提供することは「あっせん」ではない。

**3-5** 建物状況調査の結果に関する客観性を確保する観点から、売主及び購入希望者の同意がある場合を除き、自らが媒介を行う既存住宅について、宅地建物取引業者が建物状況調査の実施主体となるのは適当ではない。なお、取引に直接の利害関係を有しない関連会社(グループ会社)を建物状況調査を実施する者としてあっせんすることは差し支えなく、この場合、売主及び購入希望者の同意は不要。

**3-6** 原則として宅地建物取引業者は、自身があっせんした調査実施者が行った建物状況調査の結果について責任を負わない。ただし、既存住宅状況調査技術者の資格を取り消されていることを知りながらその者をあっせんし、その者による調査結果によって売主又は買主に損害が及んだ場合などには、宅地建物取引業法の監督処分の対象となる可能性がある。

**3-7** 購入希望者に建物状況調査を実施する者をあっせんする場合には、建物の所有者である売主に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要がある。

**3-9** 売主によって既に建物状況調査がなされている場合でも、購入希望者に対して建物状況調査の制度の概要を説明し、あっせんを希望するかを確認する必要がある。

**3-10** 購入希望者が、売主の承諾を得て建物状況調査を実施したところ、建物に不具合が発見されたため購入を見合わせた。この場合、調査の依頼者は購入希望者であるため、「建物状況調査の結果の概要」及び「報告書」は購入希望者に渡さ

れることとなるが、調査後の情報の取扱(調査結果を売主に引渡すか否か等)については、あらかじめ売主と購入希望者の間で相談する必要がある。

**3-12** 建物状況調査を実施する者についての情報は、国土交通省ホームページを参照。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

**3-13** 建物状況調査を実施する者のあっせんは、宅地建物取引業者が媒介業務の一環として行うものであるため、媒介報酬と別にあっせん料を受領することはできない。

**3-14** 宅地建物取引業者のあっせんによらず売主又は購入希望者などが自ら、建物状況調査を実施する者に調査を依頼することは可能。ただし、購入希望者が建物状況調査を依頼する場合には、宅地建物取引業者を通じて、売主に建物状況調査の実施についてあらかじめ承諾を得る必要がある。なお、宅地建物取引業者は建物状況調査の結果の概要について重要事項説明を行う義務があるため、売主又は購入希望者は建物状況調査の結果の概要について、宅地建物取引業者に情報提供する必要がある。

### 4. 建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について(改正法第35条第1項第6号のイ) 【平成30年4月1日施行部分】

**4-1** 「建物状況調査の結果の概要」とは、建物状況調査を実施した建築士(既存住宅状況調査技術者)により作成される、調査対象部位ごとの劣化事象等の有無などが記載された書面(宅建業者はこの書面にもとづき説明する)をいう。

**4-3** 購入又は貸借の希望者から建物状況調査の詳細な説明を求められた場合、宅地建物取引業者は売主又は貸主を通じて、建物状況調査を実施した者に対して、購入又は貸借の希望者が詳細な説明を求めていることを連絡し、詳細な説明のための調整を行うことが望ましい。

**4-4** 原則として宅地建物取引業者は「建物状況調査の結果

の概要」の内容について責任を負わない。

**4-5** 建物状況調査の依頼者が売主の場合は、「建物状況調査の結果の概要」や「報告書」を、買主にも渡すことが望ましい。また、購入希望者等が建物状況調査の依頼者である場合には、これらの書類を売主に渡すか否かを、あらかじめ相談しておく必要がある。

**4-8** 調査を実施してから1年を経過していない建物状況調査が複数ある場合には、取引物件の現況との乖離が最も小さいと考えられる直近の建物状況調査を重要事項説明の対象とする。なお、1年以内の直近の建物状況調査以外に、劣化事象等が確認されている場合など、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別途認識している場合には、消費者の利益等を考慮し、宅地建物取引業法第47条に違反することのないよう、当該建物状況調査についても購入又は貸借の希望者に説明することが適当。

**4-9** 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、自然災害等による建物への影響の有無及びその程度について具体的に判断することは困難であること、また、自然災害等が発生する以前の建物状況調査において劣化事象等が確認されていた場合などにはその結果が取引判断の参考になることから、当該建物状況調査についても重要事項説明の対象とする。なお、説明の際には、調査実施後に大規模な自然災害が発生した旨も併せて説明することが望ましい。

**4-10** 貸借の場合も、建物状況調査の結果の概要について重要事項として説明しなければならない。

## 5

### 5.「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について(改正法第35条第1項第6号の2口) 【平成30年4月1日施行部分】

**5-3** 設計図書等の保存の状況については保存の有無について説明する。なお、売主以外の者(例えば「マンション管理組合」)が書類を保有している場合は、重要事項説明書の備考欄にその旨を記載の上、説明を行う。

**5-4** 書類の保存の有無については、売主に書類の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理会社にも問い合わせることをもって、調査義務を果たしたことになる。なお、書類の実物を見て有無を確認する必要はない。

**5-6** 「保存：有」と説明した書類については、買主がリフォームやメンテナンス等を行う際に参考となるため、買主に渡すこ

とが望ましい。

**5-7** 貸借では、借主による住宅ローンの借入やリフォーム等の実施は一般に想定されないことから、設計図書等の保存の状況は重要事項の説明の対象ではない。ただし、貸借の場合であっても、リフォームが可能な場合等においては、借主の取引目的を考慮の上、設計図書等の保存の状況を説明することが望ましい。

**5-8** 紛失等で書類がない場合には、「保存：無」と記載する。そもそも書類の作成義務がない場合や書類が交付されていない場合には、その旨がわかるように記載する。

## 6

### 6. 37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について(改正法第37条第1項第2号の2) 【平成30年4月1日施行部分】

**6-1** 確認する「当事者」とは既存住宅の売買又は交換契約を締結した当事者(売買の場合にあっては、売主と買主)をいう。

**6-2** 「当事者の双方が確認した事項」となるのは、原則として、既存住宅について建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要が重要事項として説明された上で、契約締結に至った場合が該当する。

**6-3** 当事者の双方は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認する義務はないが、取引後のトラブル防止の観点から、確認することが望ましい。

**6-4** 当事者の双方が建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の状況について確認することは、取引後のトラブル防止の観点から重要である。そのため、宅地建物取引業者についても、当事者間において確認が行われるよう促すことが望ましい。

**6-5** 「確認」は、当事者の双方が一緒に確認する必要はない。当事者の双方が建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果を違う日時にそれぞれ確認した場合でも、当事者の双方が「確認した」と認めた場合は「当事者の双方が確認した事項」となる。

**6-6** 当事者の双方が確認した事項が無い場合は、確認した事項が無い旨を記載して、37条書面として交付する。

**6-7** 建物状況調査の結果に対する責任は、原則として調査実施者が負う。調査実施者は、調査実施者の都合による明らかな雨漏り等の見逃し等、不注意により劣化事象等の見逃しがあった場合は依頼者から損害賠償を受ける可能性がある。

**6-8** 原則として告知書の内容は当事者の双方が確認した事

項に該当しない。ただし、当事者の双方が告知書に記載されている内容を客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至った場合、その内容を「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えない。

**6-9** 建物状況調査報告書と告知書の両方がある場合、原則として、建物状況調査の結果の概要が「当事者の双方が確認した事項」となる。ただし、建物状況調査を行った時点と告知書を作成した時点が違う場合などにおいて、告知書に記載されている内容に関し客観的に確認し、価格交渉や瑕疵担保の免責に反映して契約締結に至った場合は、その内容を「当事者の双方が確認した事項」として37条書面に記載することは差し支えない。例えば、雨漏りなどの劣化事象や不具合について、建物状況調査の結果の概要と告知書において記載内容が異なる場合には、契約締結に当たりこれらの情報をどのように扱うか当事者間で確認、合意を行った上で37条書面に記載することが、トラブル防止の観点から望ましい。

**6-10** 「当事者の双方が確認した事項」が記載された契約書であれば、当該契約書をもって37条書面とすることができる。

**6-12** 既存住宅の現況について、契約当事者間の不確かな認識を基に37条書面に記載することのないよう、原則として建物状況調査など専門的な第三者による調査の結果の概要を重要事項として説明した上で契約締結に至った場合に、当該調査結果の概要を37条書面に記載する。ただし、契約当事者の双方が写真や告知書等をもとに客観的に既存住宅の状況を確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合など、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特別な場合には、当該事項を37条書面に記載することは差し支えない。

め、全ての宅地又は建物について、売買又は交換の申込みがあった場合に、宅地建物取引業者は媒介依頼者に対して遅滞なく報告しなければならない。

**7-4** どのような内容を報告するかは、宅地建物取引業者と依頼者との間の取り決めによるが、典型的には、購入申込書等に記載されている内容が、報告の対象となると考えられる。

**7-5** 買受申込書など売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合には、その都度報告しなければならない。

**7-6** 買受申込書など売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあったときは、売主の希望条件を満たさない場合であっても、その都度報告しなければならない。

**7-7** 報告の期限について何日以内に報告しなければならないというルールはないが、宅地建物取引業者は、買受申込書など、売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合には、必要な確認・手続等を行った後、速やかに媒介依頼者に報告することが求められる。

**7-8** 宅地建物取引業者が媒介依頼者に報告する手段については、専任媒介契約・専属専任媒介契約における業務状況に関する定期報告の方法に準じて、文書、電子メール又は口頭いずれでも構わない。

**7-9** 媒介依頼者への報告をしなかった場合、宅建業法上の指示処分等の行政処分の対象となり得る。また、行政処分に従わない場合には、罰則の対象となる可能性がある。

## 7

### 7. 売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について(改正法第34条の2第8項) 【平成29年4月1日施行済】

**7-1** 購入申込書など、売買等の希望が明確に示された文書による申込みがあった場合に、宅地建物取引業者は媒介依頼者に対して遅滞なく報告しなければならない。

**7-2** 文書による申込みとは、郵送や電子メール等により提出された、申込み内容が記載された書面を指す。

**7-3** 既存住宅だけでなく、オフィスビルや商業施設等も含

### 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(7月21日、8月18日、9月22日)  
正午~午後3時

TEL. 03-5821-8113

弁護士 佐藤 貴美<sup>たかよし</sup>

# 明渡し時のハウスクリーニング費用特約の差止めが認められなかった事例

明渡し時のハウスクリーニング費用特約は消費者契約法に抵触せず、差止めが認められなかった事例  
(大阪高裁・平成25年10月17日判決・その2)

## ■ 事案の概要

本件は、前号で紹介した、適格消費者団体が不動産賃貸事業者である被告に対し、契約終了後の明渡し遅延損害金特約の差止め等を求めた事案と同じ事案である。この裁判では、前号で紹介した特約例とあわせ、退去時のハウスクリーニング費用特約も同様に差止め等が求められていた(本特約についても原審の大阪地裁・平成24年11月12日判決は消費者団体の請求を棄却していた)。

## ■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、ハウスクリーニング特約は消費者契約法9条及び10条に該当せず、使用差止めは認められないとして、控訴を棄却した(本判決は平成27年3月3日に最高裁が上告不受理決定をし、確定している)。

ア この条項において借主は、当該条項によって行われる清掃作業及び金額を認識して合意することができること。

イ 賃料から上記代金の回収をしないことを前提に賃料額が合意されているとみるのが相当であること。

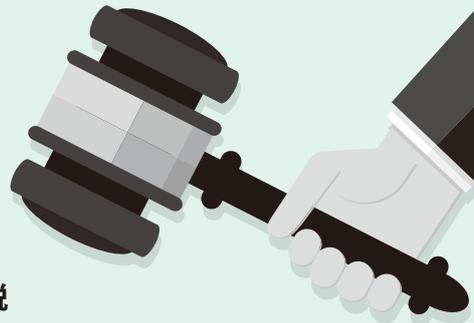
ウ その金額の程度からすれば借主に過重な負担とはいえ、信義則に反して消費者を一方的に害するとまではいえないこと。

エ よって、この条項は消費者契約法10条には該当せず、かつ、この条項は解除に伴う損害賠償額の予定等に関する条項ではないから同法9条は適用されないこと。

### 【改正法の条文】

#### (賃借人の原状回復義務)

第621条 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗及び毀損並びに賃借物の経年劣化を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。



## ■ 解説

### 1 特約の明確な合意、費用の二重取りがない等

賃貸借契約では、原状回復に係る特約として、ハウスクリーニングを借主負担とする内容の特約がなされることがあります。原状回復に関しては多くの裁判例があり、また国土交通省からはガイドラインが示されていますが、これらにおいても特約は否定されません。ただし原状回復の特約が有効に成立するためには、特約が明確に合意されていること、費用の二重取りの関係にはないこと(賃料の中に通常損耗にかかる費用が含まれていないこと)、当事者が通常原状回復の取扱と異なることを認識のうえ意思表示することなどが必要とされます。

### 2 ハウスクリーニング特約は比較的認められる傾向にある

原状回復特約の中でも、本件のようなハウスクリーニング特約に関しては、裁判例でも比較的認められる傾向にあります(東京地裁・平成21年5月21日判決、同年9月18日判決など。これらはガイドライン中にも掲載されている裁判例です)。本判決も、ハウスクリーニング特約は、その内容や費用が容易に当事者に認識できることとあわせ、賃料とは別建てで当該費用負担が生じることが明記されていることから賃料の二重取りには当たらないことや、負担額が過大ではないことなども理由として挙げ、消費者契約法に抵触しないとしています。

### 3 民法改正で原状回復への関心がさらに高まる

平成29年6月2日に民法(債権部分)の改正法が公布されました(公布日から3年以内の政令で定める日から施行)。この改正では、原状回復の定義や取扱に関して新たに規定が設けられたことから、改正法の施行に向け、原状回復への関心がさらに高まることも予想されます。ただしその内容は、これまで判例やガイドラインなどで示されてきたものであり、これまでと同様の要件のもとで特約をすることも否定されません。改めて原状回復の在り方等について、判例やガイドライン等の取扱を確認し、当事者間に無用な混乱が生じないようご対応いただくことが大切でしょう。

# 失われる職業、AIは敵か味方か？ 宅建士はどうなる？

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

オックスフォード大学のマイケル・A・オズボーン准教授が2013年に『雇用の未来』という論文を書き、これからの人工知能(AI: Artificial Intelligence)の発達によって、将来において必要ではなくなる「失われる職業」を公開することで話題になりました。その中に、不動産鑑定士といった不動産分野の専門家とともに、宅地建物取引士(以下、宅建士)も、将来において人工知能によってとって代わられる職業としてランクインしています。それでは、本当に人工知能は多くの専門家の仕事を奪っていつてしまうのでしょうか。

## 「弱い人工知能」と「強い人工知能」

不動産分野において、人工知能が注目されたのは、米国Zillow社の「Zestimate」と呼ばれる住宅価格の自動予測システムが公開されてからでした。このサービスは、売りに出していないような住宅も含めて、全米のすべての住宅の現在または将来の価格を、地図上で表示させているサービスです。そうすると、宅建士が行う価格査定という仕事が、人工知能によってとってかわられたこととなります。しかし、そのようなサービスは、宅建士が行う仕事の一部にすぎません。

つまり、人工知能と一言で言っても、価格査定のように人間の知的な活動の一部を担うような「弱い人工知能」と、本当に知能のある機械であり自らが学習し成長していく「強い人工知能」と分けて考えなければなりません。今の段階では、まだ価格査定や、消費者が本当に欲しい物件を推奨するといった、宅建士がやっている仕事の一部を代わりにやってくれるような「弱い人工知能」が少しずつサービス化されてきているだけです。このような科学技術の発達は、本当に宅建士の仕事を奪っていくものなのでしょうか？

人工知能が、人間の知を超えて起こるような出来事を「シンギュラリティ=技術的特異点\*」と呼びます。このようなことが起こるのかどうかといったこと言えば、実は、前述の価格査定でもそうですが、私たちが気付かないうちに、しかし確実に、

様々な技術開発を通じて、少しずつ私たちの生活の中で、小さな技術的特異点が次々と起こってきているということは確かですし、これからも起こっていくことでしょう。

## 宅建士と人工知能の融合でサービスが高まる

しかし、そのような科学技術の進化は止めることもできませんし、それと闘っても意味もありません。技術的特異点をより正確に理解すると、人類(ここでは宅建士)と人工知能が融合し、その進化が無限大になっていくということです。例えば、突発的な物件の事故対応や問合せなどに対して、人工知能が正確に対応してくれることがあれば、ゆとりをもって仕事をするようになることができます。高齢になってもお客様に提供するサービスを低下させるのではなく一層高めていける可能性が大きくなり、休日・夜もしっかりと休むことができるようになります。事業者・消費者ともに、その科学技術の恩恵を受けることができるでしょう。

これからの宅建士が求められているのは、柔軟に、現在のそしてこれからの技術の進化を理解し、その恩恵を積極的に受け入れることでしょう。そのような科学技術の進化の恩恵を最も受けられるのが、実は、中小不動産業者であるといっても過言ではありません。

科学技術の進化と正しく向き合い、それを受け入れる柔軟性が、未来の市場での生き残ることができるかどうかといったことが決まってくるということは、不動産業界だけでなく、すべての産業でいえることです。

## 用語解説ピックアップ

### 【シンギュラリティ=技術的特異点】

Singularity 人工知能が人間の能力を超える特異点に到達すること。人工知能がより賢い人工知能を生み出すサイクルが創られる。2045年頃に実現を予測する学者もいれば、2030年以前に起こると予測している学者もいる。



## 住まいの保険あれこれ

# 年々激しくなる水災 火災保険に水災補償セットで

保険ジャーナリスト 鈴木 健市



「午後、一部の地域で激しい雨が降るかもしれません」。こんな天気予報が気になるシーズンになりました。実は、住宅を取り巻くリスクとして、その被害の大きさから関心が高まっているものに「水災」があります。

## 記憶に残る「関東・東北豪雨」「練馬豪雨」

水没した自宅の屋根からヘリコプターで救助される様子がテレビで中継され、氾濫流の恐ろしさが生々しく伝えられたのが「平成27年9月 関東・東北豪雨」です。鬼怒川の堤防の決壊などにより、鬼怒川下流域に甚大な被害が出ました。氾濫流は決壊地点から10km以上も流下し、多くの住宅地を含む広範囲のエリアが長期間にわたり浸水。特に茨城県常総市では住宅の被害が大きく、全壊53、大規模半壊1,581、半壊3,491、床上浸水150、床下浸水3,066となり、ヘリコプターで救助された人も1,300人以上になる大惨事でした（常総市水害対策検証委員会・平成28年6月13日）。

国土交通省の「平成27年の水害被害額」（平成29年3月発表）によると、この年の被害額は全国で約3,900億円にも達し、過去10年間で3番目に大きい被害額になっています。被害額1位の県は、「平成27年9月 関東・東北豪雨」に見舞われた茨城県で約1,590億円です。2位は栃木県の約660億円、3位は宮城県の約330億円となっています。



一方、夏が近づくにつれて、年々増えているのが「ゲリラ豪雨」です。「ゲリラ豪雨」という都市型集中豪雨という言葉はすっかり定着しました。

平成11年7月に東京で発生した「練馬豪雨」では、1時間に131ミリという記録的な豪雨で、中小河川が氾濫して、杉並区、中野区、練馬区一帯が水浸しになり、約350棟の床上・床下浸水の被害が出ました。「練馬豪雨」の特長は豪雨の激しさだけでなく、その範囲が狭かったことです。アメダスが雨量を観測したのは、ほかに埼玉県と茨城県のほんの一部で、東京都内のほかの地域では雨量が観測されなかったそうですから、都市型集中豪雨の恐ろしさがわかります。

このように、多くの人が水災の危険と隣り合わせに暮らしているといっても過言ではありません。もし、自宅が流失するなどの最悪の被害を受けた場合でも、住宅は自力で再建したり、修繕したりしなければなりません。被災者生活再建支援制度はありますが、全壊の世帯に対する支給額は最大で300万円です。住宅ローン返済中に、水災後の住宅再建・修繕の経済的な負担がのしかかると大変です。そのような最悪な事態を回避するのに有効なのが火災保険です。もちろん、水災補償をセットにしておかなければ保険金は出ません。

### 〈建物が対象のケース〉

台風や豪雨などによって洪水となり、自宅が流されたり、居住部分が床上浸水したりして建物が損害を受けた場合に保険金が支払われます。

### 〈家財が対象のケース〉

台風や豪雨などによって洪水となり、家財が流されたり、保険の対象である家財を収納する建物の居住部分が床上浸水して家財が損害を受けた場合に保険金が支払われます。ただし、水災で保険金が支払われるのは次のような条件があるケースが大半です。

- ①床上浸水もしくは地盤面より45cmを超える浸水による場合
- ②再調達価額の30%以上の損害が発生した場合

## 国交省のハザードマップサイト等で確認を

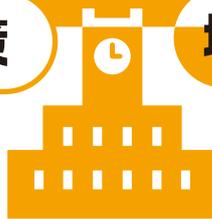
水災はロケーションによって、リスクの大小が変わってきます。浸水リスクが低いと思われる高台の一戸建て、マンションの高層階では水災補償を対象外とすることで、保険料を安くすることができます。

一度、国土交通省や自治体が公開しているハザードマップで、住んでいる地域の災害リスクを確認してみましょう。国土交通省は今年6月からハザードマップサイトをさらに使いやすくしています。住民の避難を迅速化して「逃げ遅れゼロ」を目指す取り組みのひとつとして、災害リスクを簡単に確認できるようにしました。もし、浸水が想定される地域に住んでいて、水災リスクが心配なら、できるだけ水災の補償が充実した商品を選んだほうがよいでしょう。

# 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

塩田社長



株式会社ビルスタジオ (栃木県)

## 地域資源の活用、空き家予備軍対策も

栃木県宇都宮市の(株)ビルスタジオは、「場所づくり」をコンセプトに、店舗・住宅のコンセプトデザイン・企画から不動産仲介、設計監理にいたるまで、「ひとつの場所」を創るための総合プロデュース事業を行っています。同時に、宇都宮の個性的な物件を紹介する物件サイト「MET不動産部」を立ち上げたり、シャッター商店街だった「もみじ通り」での起業・移住をサポートしたりと、地域の価値を高める活動を多岐にわたって行っています。そのベースは「自分がこの場所で楽しく生活するため」と塩田大成社長は話します。

その活動は「あくまでもこの住人としての範囲」(塩田社長)。相談者へのヒアリングと、物件家主と相談者をつなぎ、信頼関係が構築できるまでの事業者担保という位置づけで、「自分の得意分野を、地域に関連付けていくことが大事だと考えています」と塩田社長。直接動いた物件は最初の2~3年間の5~6店舗のみ。あとは各店舗の評判を聞いて自然発生的に拡大し、今では20店舗近くがオープンしています。

## 大谷石採掘場の観光プロジェクトにも参加

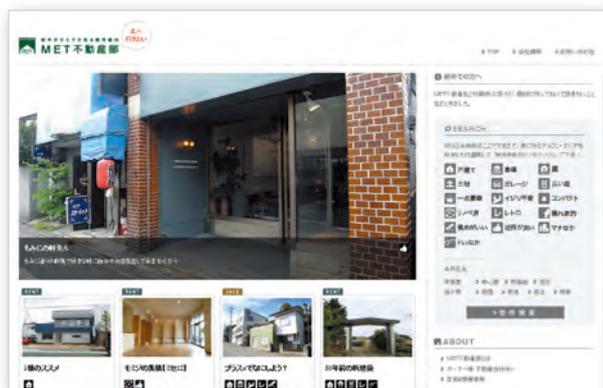
このような活動を通じてつながった地域の人たちから相談を受け、宇都宮駅前の元ホテル物件活用事業「シェアハウス KAMAGAWA LIVING」や、市内大谷町の大谷石採掘場跡地を地域資源として活用する体験型観光プロジェクト「OHYA UNDERGROUND」など、結果的にエリアマネジメントや地域づくりの仕事が同社に持ち込まれるようになりました。

今取り組んでいるのは「空き家予備軍」の対応です。もみじ通りは子育て世代の需要が多いにも関わらず売買物件が少なく、一方で高齢者のみの世帯が増えています。停滞している供給状態を解消し円滑な住宅流通ができるようにと、市外・県外を含めた周辺世帯へのポスティングによる情報発信に加え、宇都宮市・地銀と連携し、空き家対策事業も始まりました。地域の価値向上に加え、資源活用の仕組みも作ることで、継続的な地域活性化につなげていきたいとしています。

## 「もみじ通り」活性化に着手、約20店舗が開店

2011年から始めた「MET不動産部」は、もともと塩田社長の個人ブログで発信していた物件ネタが発端。ブログ読者から問合せが増えた一方、そういった物件を手がける不動産会社がなかったことから、宅建業免許を取得し自社で不動産仲介業を行うことにしました。宇都宮の物件を中心に、周辺調査も含め「その物件に住むことで実現できるライフスタイル」を伝えることを心がけています。

同時に、情報を発信する側の信頼性や価値向上も大切だと感じ、その仕掛けとして事務所を移転した「もみじ通り」の活性化に着手。「事務所の近くでおいしい物が食べたい、楽しい人がいればいいな」という思いから、「MET不動産部」の読者だったカフェオーナーの出店を皮切りに動き始めました。ただし、



MET不動産部トップページ



カフェや雑貨店など新規店舗が増えた「もみじ通り」

# 公益社団法人への移行 地域に根づく宅建協会 県主催はもちろん17市町村の 空き家対策活動で委員を派遣 茨城県宅建協会



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茨城県宅建協会(以下、茨城宅協)は、公益目的事業として、①不動産無料相談業務、法令・宅建業者情報提供業務、②法令遵守指導業務、研修・人材育成業務、③収益事業、④会員支援・福利厚生、⑤法人管理一の5つの事業・業務に分類し、支部・本部の協働体制で取り組んでいます。張替武敏会長は「公益移行後、行政との連携がさらに強化され、協会の信頼度・認知度も高まりました。市町村から寄せられる空き家対策活動、その他の活動にも参加・協力し、地域社会の健全な発展に寄与しています」と述べ、今後も地域に根ざした協会活動に力を入れていく方針です。

## 県外の不在地主さんからの問合せが増加

全国的に空き家が増え、また空き家対策特別措置法の施行で一般消費者の関心度も高まっていることから、茨城宅協では県内に不動産を所有する県外在住者からの不動産売却に関する問合せが増えています。とくに固定資産税納付時期に電話による業者紹介依頼が多いことから、協会では回答可能な範囲で対応するとともに、会員業者を紹介、電話対応が難しい場合は、県下7カ所に設置している不動産無料相談所の利用を促すとともに、弁護士会など関連団体の紹介も行っています。毎年各支部で開催している「不動産フェア」でも出張無料相談所を開設し、支部によっては弁護士・税理士にも参加してもらいながら、広く消費者の相談に応じています。

これに関連して、行政との連携も強まっています。県住宅課が実施している空き家相談会への専門家(宅建士)派遣業務では、平成28年度(13市町・15回開催)は28人の相談員を派遣し、75件の相談に対応。県主催の市町村空き家等対策協議会への参加



筑西市と空き家バンクで協定 張替武敏茨城宅協会長(左)と須藤茂筑西市長(右)

に加え、市町村単位で設置されている「空き家等対策協議会」にも17市町村に委員を派遣し、情報交換に加え、専門家としての意見・提案も行っています。

空き家バンクに関する協定も現在9市町村と締結しており、移住・定住促進に係る物件情報に関する協定も7市町と締結しました。

さらに宅建業免許担当課の建築指導課とは、日ごろ

から宅建業者の違反事例や消費者からの相談内容、受託事業などについて情報・意見交換を実施。協会主催の法定研修会・新規免許取得者研修会では担当者を講師に招くなど、公益化を機にさらなる連携強化を図っているところです。

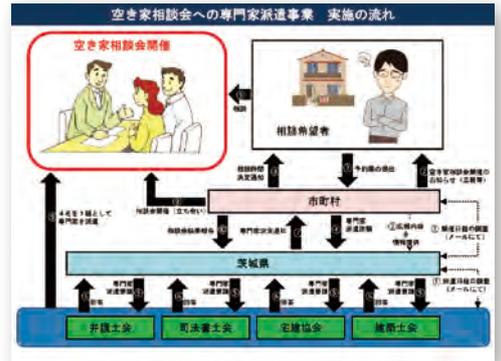
## 地域見守り活動への協力要請も相次ぐ

地域の安心・安全を守ることも宅建業者の大切な役割。協会では平成17年末に県警本部が進める児童等緊急場所活動に参画し、「子ども・レディースを守る110番の店」として活動を続けています。公益化後も、平成26年12月に県・県警との3者間で「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結するとともに、県暴力追放推進センターの事業参加の依頼が増加しています。



子ども・レディースを守る110番の店・マニュアル

空き家相談会スキーム



「不動産フェア」で無料相談所を開設

## Reactor Woman

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。

## シェアハウスは 目的を実現するための道具

現在、同社のシェアハウスの入居者数は約200人で、入居率は85～90%を維持。女性の方は清潔に暮らすイメージがありますが、初めての一人暮らしでゴミの出し方など知らない入居者も多く、またシングルマザーや持病のある人など、気を使うことも多いようです。通常の賃貸住宅とは異なり、シェアハウスのルールを作り上げていくことも苦勞の連続でした。水谷さんは「清潔で安全な場所を提供すること」を大切にしながら取組んできました。

それだけでなく、「初期費用を抑えることで、より安価に安全に住めることをシェアハウスの前提としています」。シェアハウスに住む人たちの目的はさまざま、とくに金銭面の制約から、何らかの目的意識を持ってシェアハウスに住んでいる方が多いそうです。水谷さんは、「制約がある中で、生活での目的や要求を実現するための道具の1つである住まいを提供するのが、シェアハウスを扱っている私達の仕事。使いやすい道具を売っている専門店的な感覚、位置づけ」と考えています。

さらに、シェアハウスについては日常管理ができるという意味で「会社から1時間圏内の立地」

に合致した物件以外は手掛けないという物件ルールを設けています。サブリース物件の収益を上げるためにも、「目の届く範囲(地域)」でないと運営は難しく、また物件によって入居者の傾向が変わる

今冬開設予定の「シェアハウス起業塾ウェブサイト」  
URL: <http://www.sharehouse-e.com/>

使いやすい道具を売る専門店的な感覚

昨年末にオープンした「OKURA HOUSE」の共用リビング



ため、これまで蓄積したノウハウも「半分ぐらいは使えなかつたりする」そうです。

## 基礎知識、ノウハウをWebで公開予定

シェアハウスの人気の高まりを受け、同社にも地方からの問合せが増えています。水谷さんは「地方でのシェアハウスは、空き家対策も含め、地元を知っている人がすべき」と考え、シェアハウスの運営に必要な基礎知識や契約書書式、特約の付け方等の基本情報を提供する動画サイト『シェアハウス起業塾ウェブサイト』を、今冬中にも開設する予定。会員登録をすれば必要なノウハウだけ購入でき、何度でも、どこでも閲覧できる仕組みです。価格は1番安いノウハウは980円～と、通常のコンサル料金と比べ安価に設定しました。将来はコミュニティ機能を付け情報交換やアイデアの共有もできるようにするつもりです。

「提供する情報を基礎に、その地域ならではのノウハウを構築していただければ」と水谷さん。このサイト開設を皮切りに、3～4年後をめどに新規事業も検討していますが、「会社として責任を持つため、無理な拡大はしない、範囲を決める、収益を得るための努力を心がけています。新規事業もそのセオリーに従って取組むつもり」と、これからも自身の目線を軸とした事業展開を進めていく方針です。

シェアハウス起業塾ウェブサイト

Coming Soon

ご想像をおかけしております。  
現在、不具合を修正しております。修正次第公開します。  
公開日：確定中  
by 株式会社



チューリップ不動産  
ホームページ

(株)チューリップ不動産  
[東京都] ②

社長 水谷 紀枝 さん

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

マイケル・ポーター

### 『競争の戦略』①

今号から2回にわたり、ハーバード大学のマイケル・ポーター教授が執筆した『競争の戦略』について紹介します。ポーター教授は経営戦略の権威で、『競争の戦略』は経営に関心のある世界中の人々に読まれている書籍です。

#### 競争に勝つためには、どうするか？

旧来からの経営戦略やマーケティングの教科書は、顧客のニーズに合った商品を提供することが大切であるということ提言してきました。商品が不足していた時代は、「いいものを作れば売れる」という考え方(プロダクト・アウト)が支配的でしたが、商品が溢れかえる先進国の市場では、そうした発想は通用しなくなりました。そこで、モノづくりや販売をする際には、まず顧客ニーズを優先すべきだという考え方(マーケット・イン)が強調されるようになったのです。ですが今となっては、そうした考え方は当たり前ものとなりました。不動産の開発や仲介、管理業務でも、顧客ニーズを最優先しなければ、ビジネスチャンスを喪失してしまいます。むしろ問題は、競合企業も同じよう行動するようになったので、単純に顧客ニーズに合わせているだけでは、顧客を競合企業に取り残してしまうリスクが高まってきたことにあります。

#### コストリーダーシップ、差別化、集中

そこで登場したのが、ポーター教授の「競争戦略」です。どうしたら他社との競争に勝ち、生き残っていけるかについて、企業の戦略を提示したのです。ポーター教授は企業の競争戦略を、①コストリーダーシップ戦略、②差別化戦略、③集中戦略、の3つに大きく分類しています。

「コストリーダーシップ戦略」は、その名の通り、価格でリーダーシップを取ろうとする戦略です。言い換えれば、「低価格戦略」です。競合企業と同等の品質のモノを、より安い価格で提供することになるので、これはまちがいなく競争力が強化されます。ですが、仮に費用を精一杯減らして価格勝負に出ても、競合企業も同じ手段で対抗してくれば、不毛な値下げ合戦に陥ってしまい、利益が上がりなくなってしまいます。この戦略は、こちらがある程度の規模があつて、競争企業よ

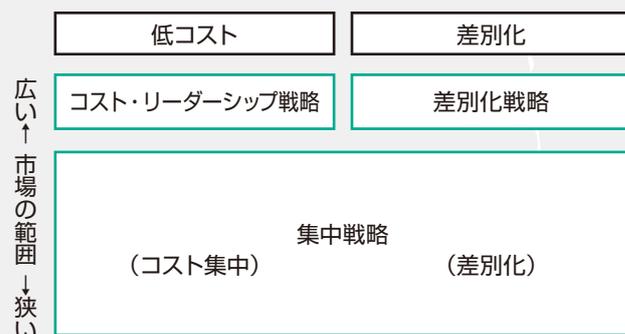
りも明らかに安く生産や仕入れができる場合(規模の経済)や経験が豊富な場合などには通用しますが、そうでない場合には消耗戦になりかねない戦略です。不動産の仲介手数料や管理料などの引き下げ合戦になることは望ましいことではありません。

そこで、そうならないために競合企業と価格競争をするのではなく、「差別化」する戦略が取り上げられています。「差別化」とは、価格以外の付加価値で競合企業に対抗することです。不動産仲介で言えば、信頼性や迅速な対応、丁寧な仕事ぶり、課題へのソリューション(解決)の提案力、ブランドなどを用いて、顧客にとっての付加価値を高めることが考えられます。

もうひとつの戦略が、ある特定分野に経営資源を集中して投下する「集中戦略」です。競合企業が大手であっても、ある特定分野に限定して、ヒト、モノ、カネを投資すれば、競争に勝つことができるということです。不動産業では、「用途」(住宅、商業施設、オフィスビルなど)や「地域」を絞り、得意技を作って活動することが考えられます。けれども、競争企業も同じ分野に特化してくると、そこでもまた競争が発生するので、その中で「コストリーダーシップ戦略」か「差別化戦略」のいずれかの選択に迫られます。

このように見てくると、ポーター教授の提示する戦略の中では、「差別化」戦略が最も汎用性がありそうです。ただ、ありきたりのサービスでの差別化は、すぐに競合企業に模倣されてしまいます。そうならないためには、すぐには構築できない人的情報ネットワークを持っているとか、特定分野では日本有数であるとかいうように、コア・コンピタンス(企業に核心的な競争力をもたらすような強み)を企業自身が保有していることが必要です。

#### ●ポーターの競争戦略



競争相手に勝つには、差別化戦略がベター。ただし、すぐにマネされないように、その会社ならではの何か(コア・コンピタンス)が必要

紙  
上  
研  
修平成29年度宅建業法改正に伴う  
重要事項説明の記載例等と留意点

深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立しましたが、施行日が平成29年4月1日と平成30年4月1日の2段階施行となっています。今回は平成29年4月1日施行の内容を解説します。なお、次号では平成30年4月1日施行の内容について解説する予定です。

## ●平成29年4月1日施行の改正内容

- ①宅建業者に対する重要事項説明の簡素化
- ②弁済に関する認証申出人の範囲から宅建業者を除外(宅建業者間取引の適用除外)
- ③媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設
- ④従業者名簿の記載事項の変更
- ⑤宅建業者の団体による研修の実施

1 宅建業者に対する  
重要事項説明の簡素化

(宅建業法第35条新第6項及び新第7項)

宅建業者が宅地または建物の買主または借主となる場合には、重要事項説明については説明を不要とし、書面交付で足りるものとされます。宅建業者に対する重要事項説明義務を免除することで、宅建業者の業務の効率化を図ろうとするものです。これに伴い、重要事項説明について説明を省略し、書面交付のみとする場合は、重要事項説明書の「その他」欄に記載例1のように記載してください。

なお、全宅連版重要事項説明書では、頭書の「説明をする宅地建物取引士」という文言や、買主(譲受人※)・借主の記名押印欄に「頭書宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました。」との記載がありますが、宅建業者は今回の宅建業法改正をご理解いただいていることを前提に、煩瑣を避けるため、特段の修正は不要としています。上記の(譲受人※)とは、交換取引において目的物件を譲り受ける者のことです。宅建業者である譲受人に対し、重要事項の説明を省略する場合は右記記載例に準じて記載してください。

ちなみに、今改正にかかわらず、買主等の宅建業者に対し、従来どおりに説明を行う場合には、右記記載例に示す内容を記載する必要はありません。

## 記載例1

- Ⅲ その他の事項
- 2 その他

買主(又は借主)様は宅建業者であるため、買主(又は借主)様には本書を宅地建物取引業法第35条第6項に基づく書面として交付し、説明は行いません。

2 弁済に関する認証申出人の  
範囲等から宅建業者を除外

(宅建業法第27条、第64条の8)

具体的には、宅建業法第27条の宅建業者と宅建取引業に関する取引をした者(営業保証金から弁済を受ける権利を有する者)、及び宅建業法第64条の8の会員と宅建取引業に関し取引をした者(弁済認証を申し出られる者)の範囲から宅建業者を除外することになりました。これにより、取引における消費者保護の強化が図られます。しかし、この条文には経過措置が設けられており、法律の施行日前に宅建取引業に関する取引がされた場合においては、従前の例に従い対応するものとしています。つまり、施行日は、平成29年4月1日なので、平成29年3月31日までに宅建取引業に関する取引がされた場合は、宅建業者を除外することができないこととしています。

また、今回の改正は、宅建業法第64条の8の改正であり、宅建業法第64条の5の改正にはなっていないので、保証協会は、苦情解決業務において宅建業者を除外することができないことに注意が必要です。

弁済に関する認証申出人の範囲から宅建業者を除外した

ことに伴い、全宅連版重要事項説明書の「供託所等に関する説明」欄の記載については、以下を参考に記載します。なお、賃貸取引については売主を貸主に、買主を借主に読み替えてください。

**記載例 2-1 売主・買主ともに宅建業者(宅建業者間取引)の場合** **♣宅建業者売主用 重要事項説明書**

弁済対象外の取引となりますので、供託所等に関する説明記入欄は、斜線を引いて削除します。

**●売主宅建業者記入欄(売主・買主ともに宅建業者の場合)**

供託所等に関する説明 (□(1)宅地建物取引業保証協会の社員 □(2)供託所に営業保証金を供託)	
(1)宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号
所属地方本部の名称及び所在地	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照
弁済業務保証金の供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号
(2)営業保証金の供託所及び所在地	

**●媒介・買主宅建業者記入欄(売主・買主ともに宅建業者の場合)**

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

**記載例 2-2 売主が一般(法人・個人)、買主が宅建業者の場合** **♥重要事項説明書**

宅建業者(媒介・買主)は、宅建業者以外の一般法人または個人である売主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

なお、宅建業者が媒介を行わないケースでは、買主である宅建業者は売主に対して重要事項説明書を交付し説明する義務はありませんが、供託所等に関する説明について、買主宅建業者は売主に対し、重要事項説明書とは別に書面等により説明する必要があります。

**●媒介・買主宅建業者記入欄(売主が一般(法人・個人)、買主が宅建業者の場合)**

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	買主(宅建業者)
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	同左 (または) 営業保証金を供託した供託所及び所在地 〇〇法務局 □□県□□市□□▲丁目▲番▲号
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

**記載例2-3 売主が宅建業者、買主が一般(法人・個人)の場合**

**♣宅建業者売主用 重要事項説明書**

宅建業者(売主・媒介)は、宅建業者以外の一般法人または個人である買主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

●**売主宅建業者記入欄(売主が宅建業者、買主が一般の場合)**

供託所等に関する説明 ( <input checked="" type="checkbox"/> (1)宅地建物取引業保証協会の社員 <input type="checkbox"/> (2)供託所に営業保証金を供託)	
(1)宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号
所属地方本部の名称及び所在地	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会地方本部一覧」参照
弁済業務保証金の供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号
(2)営業保証金の供託所及び所在地	

●**媒介業者記入欄(売主が宅建業者、買主が一般の場合)**

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	左記の他に媒介業者が介在する場合に記載  同 左 (または) 営業保証金を供託した供託所及び所在地 ○法務局 □□県□□市□□▲丁目▲番▲号
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

**記載例2-4 売主・買主ともに一般(法人・個人)の場合**

**♥重要事項説明書**

宅建業者(媒介)は、売主及び買主に対し、供託所等に関する説明が義務づけられています。

●**媒介業者記入欄(売主・買主ともに一般の場合)**

供託所等に関する説明	宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	左記の他に媒介業者が介在する場合に記載  同 左 (または) 営業保証金を供託した供託所及び所在地 ○法務局 □□県□□市□□▲丁目▲番▲号
	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町2丁目6番3号	
	所属地方本部の名称及び所在地	
	※「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 地方本部一覧」参照	
	弁済業務保証金の供託所及び所在地	
	東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号	

**3 媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務の創設**

(宅建業法第34条の2第8項)

宅地建物取引の透明性の向上を図る観点から、宅建業者の取引物件に係る売買または交換に関する報告を確実なものとし、媒介依頼者が適時かつ適切に物件の取引状況を把握できるようにすることを目的としています。具体的には、宅建業者は、媒介を依頼された物件について買受申込書など、売買等の希望が明確に示された書面により申込みがあったときは、遅滞なくその旨を媒介依頼者に報告しなければならなくなりました(この報告義務は専属専任媒介契約・専任媒介契約だけでなく、一般媒介契約についても対象となります)。

また、本報告義務の創設に伴い、国土交通省告示による標

準媒介契約約款が下記のとおり改正されています。

そのほか本報告義務とは直接関係ありませんが、反社会的勢力の排除の条文が標準媒介契約約款に追加されることとなりました。

○媒介契約書への追加条項

1 成約に向けての義務

一(略)

二(略)

三 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。

四(略)

2～7(略)

## ○約款の追加条項

(反社会的勢力の排除)

第17条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下これらを総称して「反社会的勢力」といいます。)でないこと。
- 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力でないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、専任媒介契約を締結するものでないこと。
- 四 専任媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 専任媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、専任媒介契約を解除することができます。

- 一 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- 二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- 三 前項第4号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定により専任媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)を違約金として請求することができます。

## 4 従業者名簿の記載事項の変更

(宅建業法第48条第3項)

宅建業者が事務所ごとに備えることとされている従業者名簿について、これまでは従業者の住所が記載事項とされてきましたが、従業者の個人情報保護の観点から、従業者名簿の記載事項より従業者の住所が削除されました。

同様の観点から、国土交通省は、「宅建業法の解釈・運用

の考え方」において、宅建業法第22条の4及び第35条第4項に規定する宅地建物取引士証の提示を行う際には「住所欄」が見えないようにシールを貼ったうえで提示しても差し支えないとする基準を示しています。

### 第22条の4関係 宅地建物取引士証の提示について

▼宅地建物取引士証の提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

### 第35条第4項関係 宅地建物取引士証の提示について

▼提示の方法としては、宅地建物取引士証を胸に着用する等により、相手方又は関係者に明確に示されるようにする。なお、提示に当たり、個人情報保護の観点から、宅地建物取引士証の住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えないものとする。ただし、シールは容易に剥がすことが可能なものとし、宅地建物取引士証を汚損しないよう注意すること。

## 5 宅建業者の団体による研修の実施

(宅建業法第75条の2)

近年、不動産取引に関連する制度やサービスは専門化・高度化してきており、不動産取引に係る法令、融資、インスペクション、瑕疵担保責任保険について、宅建業者が広範な情報を消費者に提供する重要性が高まっています。

このような状況を踏まえ、事業者団体は、体系的な研修を実施するよう努めなければならないとされました。宅建業者のみならず、事業者団体による研修の機会を十分に活用していただき、さまざまな知識・能力を効果的・効率的に習得することが求められます。全宅連では既に不動産キャリアパーソン制度を確立しているところですが、今後さらに充実したものになるでしょう。

### 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



# 第193回国会で成立した宅建関連の主な法律

第193回国会（常会・平成29年1月20日～平成29年6月18日）で成立した宅地建物取引関連の主な法律は、次のとおりです。

## ●第193回国会(常会・平成29年1月20日～平成29年6月18日)で成立した宅地建物取引関連の主な法律

法律名	所管 成立日 公布日	施行日	概要
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	国土交通省 平成29年4月19日 平成29年4月26日	公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度の創設、住宅確保要配慮者居住支援法人の指定等の措置を講ずる。
都市緑地法等の一部を改正する法律	国土交通省 平成29年4月28日 平成29年5月12日	平成29年6月15日から施行。 附則第1条第2号に掲げる規定は平成30年4月1日から施行。	都市における緑地の保全及び緑化並びに都市公園の適切な管理を一層推進するとともに、都市内の農地の計画的な保全を図ることにより、良好な都市環境の形成に資するため、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画の記載事項の拡充、公園施設の設置又は管理を行うことができる者を公募により決定する制度の創設、農業と調和した良好な住環境を保護するための田園住居地域制度の創設、生産緑地の買取り申出が可能となる始期の延期（30年経過後は10年ごとに延長可）等の措置を講ずる。
土壌汚染対策法の一部を改正する法律	環境省 平成29年5月12日 平成29年5月19日	公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日から施行。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行。 一 附則第6条の規定 公布の日 二 第1条の規定 公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日 三 附則第4条の規定 民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の公布の日又はこの法律の施行の日のいずれか遅い日	土壌汚染に関する適切な管理を推進するため、土壌汚染状況調査の実施契機の拡充を図るとともに、都道府県知事による汚染の除去等の措置命令制度の改善、汚染土壌処理業の許可基準の厳格化及び承継規定の整備、有害物質使用特定施設設置者による土壌汚染状況調査への協力に係る規定の整備等の措置を講ずる。
水防法等の一部を改正する法律	国土交通省 平成29年5月12日 平成29年5月19日	平成29年6月19日から施行。	最近における気象条件の変化に対応して、多様な主体が連携して大規模な洪水等に対する防災・減災対策を推進するため、要配慮者利用施設における避難体制の強化、都道府県知事等が管理する河川管理施設の改築等及び災害復旧の国土交通大臣等による権限代行制度の創設等の措置を講ずる。
民法の一部を改正する法律	法務省 平成29年5月26日 平成29年6月2日	公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日から施行。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行。 一 附則第37条の規定 公布の日 二 附則第33条第3項の規定 公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日 三 附則第21条第2項及び第3項の規定 公布の日から起算して2年9月を超えない範囲内において政令で定める日	社会経済情勢の変化に鑑み、消滅時効の期間の統一化等の時効に関する規定の整備、法定利率を変動させる規定の新設、保証人の保護を図るための保証債務に関する規定の整備、定型約款に関する規定の新設等を行う。
民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律	法務省 平成29年5月26日 平成29年6月2日	民法改正法の施行の日から施行。ただし、第362条の規定は、公布の日から施行。	民法の一部を改正する法律の施行に伴ない、商法その他の関係法律の規制の整備等を行う。
不動産特定共同事業法の一部を改正する法律	国土交通省 平成29年5月26日 平成29年6月2日	公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行。ただし、附則第16条の規定は、公布の日から施行。	不動産特定共同事業の活用の一層の推進を図るため、小規模不動産特定共同事業の登録制度の創設、特例事業に係る事業参加者の範囲の拡大、適格特例投資家限定事業の届出制度の創設等の措置を講ずる。
港湾法の一部を改正する法律	国土交通省 平成29年6月2日 平成29年6月9日	平成29年7月8日から施行。	最近における気象条件の変化に対応して、多様な主体が連携して大規模な洪水等に対する防災・減災対策を推進するため、要配慮者利用施設における避難体制の強化、都道府県知事等が管理する河川管理施設の改築等及び災害復旧の国土交通大臣等による権限代行制度の創設等の措置を講ずる。
住宅宿泊事業法	国土交通省 平成29年6月9日 平成29年6月16日	公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行。ただし、附則第2条及び附則第3条の規定は、公布の日から起算して9月を超えない範囲内において政令で定める日から施行。	我が国における観光旅客の宿泊をめぐる状況に鑑み、住宅宿泊事業を営む者に係る届出制度並びに住宅宿泊管理業を営む者及び住宅宿泊仲介業を営む者に係る登録制度を設ける等の措置を講ずることにより、これらの事業を営む者の業務の適正な運営を確保しつつ、国内外からの観光旅客の宿泊に対する需要に的確に対応してこれらの者の来訪及び滞在を促進する。



## 全宅連50周年・全宅保証45周年記念式典 定時総会を開催

伊藤会長が挨拶



全宅連と全宅保証は6月29日、全宅連創立50周年・全宅保証創立45周年記念式典ならびに記念講演をホテルニューオータニ東京で開催しました。記念式典では、第2期中期計画「ハトマークグループ・ビジョン2020」が坂本久推進本部長代理から発表され、ビジョンに基づいた地域貢献を実践している小山隆輝氏〔丸順不動産(株)・大阪〕による講演が行われました。式典後にはジャーナリストの櫻井よしこ氏による記念講演が行われ、さらに式典祝賀会が開催されました(式典の詳細については、次号に掲載します)。

翌30日、同ホテルで全宅連・全宅保証の定時総会を開催しました。全宅保証の総会では、28年度事業報告、決算報告、29年度事業計画・収支予算の報告が行われました。全宅連の総会では、28年度事業報告、29年度事業計画・収支予算の報告後、決議事項である28年度決算が承認されました。

なお、両団体とも理事補欠選任として、太田雄彦氏(大阪)を承認しました。

議事に先立ち表彰が行われ、不動産総合研究所調査研究に係る地域貢献活動等への取組み部門では、(株)スペースRデザイン(福岡)・吉原勝己氏と大阪府宅建協会中央支部が受賞

されました。(株)スペースRデザインは、老朽化したビルをリノベーションによって“ビンテージビル”に再商品化し、資産価値の向上とともに地域全体の価値向上を図る取組みを実践されています。大阪府宅建協会中央支部は、中小業者が今後進むべき方向を追求し、企画から運営まで30～40代の若手役員が中心となって全国で初の地域守りに関する研修会を開催しました。

不動産キャリアパーソン受講者数部門では、累計50名以上の5社が受賞され、(株)アイDEMホーム・吉野耕二氏(愛知県)が代表で表彰状を授与されました。

〈不動産キャリアパーソン表彰受賞者は、次のとおりです。(株)アイDEMホーム(受講者数62名・愛知)／(株)アップル(60名・埼玉他)／タマホーム(株)(57名・東京他)／(株)日通不動産(56名・東京他)／積村ビル管理(株)(54名・愛知)／(株)ファイブイズホーム(54名・埼玉、群馬)〉



総会の様子

全宅連総会で挨拶する  
谷脇暁国土交通省土地・建設産業局長



### ◀地域貢献活動表彰

(左から)大阪宅協中央支部・光山嘉一支部長、伊藤会長、(株)スペースRデザイン・吉原勝己氏、大阪宅協中央支部・栗本唯研修委員長

### 不動産キャリアパーソン表彰▶

(左から)伊藤会長、(株)アイDEMホーム・吉野耕二氏、積村ビル管理(株)・二村伝治氏、(株)ファイブイズホーム・橋本隆寛氏





## 1 全宅連・全宅保証消費者セミナー 9月に札幌・東京・愛媛で開催

全宅連・全宅保証は、毎年好評の消費者セミナーを今年度も下記のとおり開催します。昨年同様にTOKYO FMほか全国38局ネットのFMラジオ番組「クロノス」および開催地エリアの人気番組とタイアップして実施します。

今年度は「**既存住宅の勧め**」をメインテーマとして、各会場の地域特性も考慮に入れながら、現在関心の高まりつつある既存住宅について、専門家や有名人ゲストも招いて楽しく知識を深めていただける内容で開催します。そして、上

記ラジオ番組では、セミナーに来られない全国の消費者の方にも楽しめる内容でセミナーの様子等の放送を行います。参加方法や放送予定など、詳しくは全宅連サイトやクロノス等の番組サイトでお知らせします。

### 【開催日・会場等】

- 北海道(札幌)会場:9月17日(日)  
札幌コンベンションセンター(札幌市白石区東札幌6条1-1-1)
- 東京会場:9月23日(土)  
JPタワーホール(東京都千代田区丸の内2-7-2 KITTE4・5階)
- 愛媛会場:9月30日(土)  
エミフルMASAKI(愛媛県伊予郡松前町筒井850)

## 2 不動産実務セミナー 12月1日全国一斉開催

全宅連・全宅保証は毎年、実務に則した実践的なテーマで行う「不動産実務セミナー」を実施しています。今年度は、改正宅建業法の平成30年4月1日施行に伴う建物状況調査や重要事項説明、37条書面作成等について学ぶ「**建物状況調査と既存住宅取引の留意点**」と、消費者により安心安全な取引を提供するため「**トラブル事例から学ぶ物件調査のポイント**」の2つをテーマとして、12月1日に開催します。

本セミナーは全国でより多くの方にご参加いただくことを目的に、全都道府県に会場を設け、講義映像を全国一斉に放送

する方法で開催し、宅建業に従事する方のみならず、どなたでも参加いただけます。昨年度は4,000名近い方々が申込され、好評でした。申込受付開始は9月中旬の予定で、詳細は次号や全宅連サイトなどでご案内します。

### ●平成29年度不動産実務セミナー概要

【開催日】平成29年12月1日(金)

【開催地】全都道府県一斉開催

【テーマ(2部制)】(仮題)

「建物状況調査と既存住宅取引の留意点」

「トラブル事例から学ぶ物件調査のポイント」

【申込受付開始】平成29年9月中旬(予定)

【受講料】1,080円(税込)



## 3 平成30年度 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、宅建協会会員の子弟および従業者を対象とした推薦入試制度を設けています。不動産関連業界の人材育成・後継者養成のため、両大学の企業推薦特別入学試験制度の活用をご検討ください。両大学はオープンキャンパスを実施し、体験授業や学内見学に参加することができます。

- 提携大学企業推薦制度の入試要項の請求連絡先  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館3階  
TEL. 03-5821-8112(直)  
(公社)全宅連 広報研修部

### 明海大学不動産学部

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

#### ■入試日程(A日程)

- ・願書受付期間(全宅連必着):  
平成29年10月12日(木)~10月25日(水)
- ・試験日:平成29年11月11日(土)
- ・合格発表日:平成29年11月16日(木)
- ・試験科目:面接のみ

#### ■入試日程(B日程)

- ・願書受付期間(全宅連必着):  
平成30年2月19日(月)~3月2日(金)
- ・試験日:平成30年3月15日(木)
- ・合格発表日:平成30年3月16日(金)
- ・試験科目:面接のみ

#### ■出願資格等のお問合せ

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

#### ■オープンキャンパスのご案内

- 7/30(日)、8/6(日)、8/20(日)、  
9/17(日)、10/1(日)、11/12(日)の  
10:00~15:00。事前予約は不要。

※プログラムの内容等は変更する場合があります。  
大学WEBサイトをご確認ください。

### 宇都宮共和大学シティライフ学部

<http://www.kyowa-u.ac.jp/>

#### ■入試日程

- ・願書受付期間(全宅連必着):  
平成30年1月4日(木)~1月19日(金)
- ・試験日:平成30年2月3日(土)
- ・合格発表日:平成30年2月9日(金)
- ・試験科目:面接のみ

#### ■出願資格等のお問合せ

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

#### ■オープンキャンパスのご案内

- 7/22(土)、8/19(土)、9/30(土)の  
9:30~14:00。

オープニング・クイズイベント「シティ・クエスト」、卒業生による学生生活・就活対談、個別入試相談等を予定。毎週土曜日にキャンパス見学会を開催。詳細は宇都宮共和大学までお問合せください。